

Jaarverslag 2020



mijande 
wonen

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling:

Stichting Mijande Wonen

Adres:

Oosteinde 193
7671 AW Vriezenveen

Correspondentieadres:

Postbus 232
7670 AE Vriezenveen

t: +31 (0)88 80 70 700

e: mail@mijande.nl

i: www.mijande.nl

Datum oprichting corporatie:

26 juli 1911 (Ootmarsum)

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten:

26 juli 1911, nr. TL 2230

Datum en nummer van inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost Nederland, gevestigd te Enschede:

7 november 1996, nr. 41032244

Laatste statutenwijziging: 4 december 2018

Werkgebied:

Regio Twente (gemeenten: Twenterand en Dinkelland)

MAAK KENNIS MET MIJANDE WONEN

Mijande Wonen is een woningcorporatie in Twente. Wij verhuren, beheren en onderhouden ongeveer 4.700 woningen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand om daarmee huurders een thuis te bieden.

Wij werken met 60 collega's dagelijks aan het bieden van een thuis in ons werkgebied. Dat doen wij door voldoende toekomstbestendige woningen te bieden en door bij te dragen aan buurten waar mensen graag willen wonen. Daarbij houden wij rekening met ontwikkelingen in de samenleving. Wij werken nauw samen met partners binnen de keten van wonen, zorg en welzijn en altijd in samenspraak met onze huurders.

Kernwaarden

Aan de basis van onze visie en missie liggen onze waarden. Deze staan voor onze overtuigingen over hoe wij als woningcorporatie onze verantwoordelijkheid nemen. Deze zijn bepalend bij de keuzes die wij maken.

Zichtbaar – en daarmee toegankelijk voor huurders en partners

Doortastend – om te doen wat nodig is

Verbindend – om samen meer te bereiken

Werken met **aandacht** – om elkaar te begrijpen en zo het verschil te maken

ONZE LEIDENDE PRINCIPES

Wij vinden het belangrijk om herkenbaar te zijn in hoe wij handelen. Dat betekent dat bij alles wat wij doen, de volgende principes leidend zijn voor onze houding en gedrag.

- Wij maken zaken concreet en eenvoudig.
- Wij kiezen voor een persoonlijke manier van werken om zo de relatie te verdiepen.
- Wij werken samen om doelen te bereiken.
- Wij gebruiken begrijpelijke taal en werken met heldere procedures.
- Wij tonen lef door gewoon te beginnen en zo zaken in gang te zetten.
- Wij werken efficiënt zodat waardevolle tijd en middelen aan de huurder besteed kan worden.
- Wij werken met passie, trots en plezier.

Inhoudsopgave

1 Bestuursverslag	137
1.1 Dit bereikten we in 2020	7
1.2 Vooruitblik: Wat staat ons te doen?	10
1.3 Verklaring van het bestuur	11
2 Volkshuisvestingsverslag	13
2.1 De kwaliteit van onze woningvoorraad	13
2.1.1 Vastgoedsturing	13
2.1.2 Kwaliteit van het woningbezit	14
2.1.3 Ons woningbezit	16
2.1.4 Vastgoed ontwikkelplannen	17
2.1.5 Nieuwbouwplannen	18
2.1.6 Onderhoud en verduurzaming	18
2.1.7 Kostenoverzicht Onderhoud	21
2.2 Het verhuren en verkopen van woningen	24
2.2.1 Woningbezit en huurprijzen	24
2.2.2 Huurprijsbeleid	24
2.2.3 Huuraanpassing 2020	25
2.2.4 Innen van huren en als dat niet vanzelf goed gaat	26
2.2.5 Aanbod van woningen	27
2.2.6 Verkoop	31
2.2.7 Leefbaarheid in de woningen en woonomgeving	32
2.2.8 Klantcontact	35
2.2.9 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	35
2.2.10 Onze samenwerking met onze partners	40
2.3 Financiële continuïteit en financieel beleid	42
2.3.1 Effecten op onze financiële positie	43
2.3.2 Winst en verliesrekening over 2020 (categoraal)	45
2.3.3 Marktwaaarde en beleidswaaarde 2020	48
2.3.4 Kasstroom over 2020	52
2.3.5 Liquiditeitspositie	52
2.3.6 Treasury	52
2.3.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	55
2.3.8 Risicobeheersing	56
2.4 De organisatie	60
2.5 Ondernemingsraad	64
3 Verslag van de Raad van Commissarissen 2020	65

4	Kengetallen	77
5	Jaarrekening 2020	79
1	Balans per 31 december 2020	80
2	Winst en verliesrekening over 2020	82
3	Kasstroomoverzicht 2020	83
4	Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling	85
5	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	86
6	Grondslagen voor de opstelling van het resultaat	95
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	97
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB	98
9	Toelichting op de balans per 31 december 2020	99
10	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020	118
11	Overige informatie	124
12	Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB	125
	Overige gegevens	135
1	Statutaire resultaatbestemming	135
2	Controleverklaring	135



1 Bestuursverslag

Voorwoord

Mijnde Wonen staat voor een samenleving waarin iedereen een thuis heeft. Afgelopen jaar bleek maar weer hoe belangrijk het is om een thuis te hebben. Een plek waar je helemaal jezelf kunt zijn en je gewaardeerd voelt om wie je bent. De plek waar je je schoenen uitschopt en kunt ontspannen. Die veilige basis van waaruit je de wereld ziet en de basis waar vanuit je kunt ontwikkelen en avonturen aan kunt gaan. Thuis voelen is heel persoonlijk. En al hebben wij als woningcorporatie een bescheiden bijdrage aan het thuisgevoel, is dit wel wat wij iedere dag met veel plezier en passie doen. Door het bieden van goede woningen in prettige buurten.

Wat was 2020 een bijzonder jaar. Soms leek de tijd stil te staan door alle Coronamaatregelen. Aan de andere kant hebben we zoveel gedaan en bereikt het afgelopen jaar. Een jaar met beperkingen maar zeker ook met mooie inzichten en waardevolle momenten. Een aantal leest u terug in dit voorwoord, samen met een aantal belangrijke ontwikkelingen en een vooruitblik op 2021.

1.1 Dit bereikten we in 2020

In 2020 brachten we de basis verder op orde. We zijn een robuuste organisatie geworden. We zijn financieel op orde en wendbaar, zodat we ons veel sneller kunnen aanpassen aan de veranderende omstandigheden. Er kwam weer ruimte om 'naar buiten' te gaan. Om samenwerkingen te verdiepen en om actief deel te nemen aan initiatieven in de regio.

Een onderwerp waar we niet om heen konden en kunnen is het Coronavirus wat op iedereen in meer of mindere mate impact had en heeft. Ook wij namen extra maatregelen om verdere verspreiding te beperken. We voerden ons werk zoveel mogelijk thuis uit en zorgden ervoor dat onze processen zo veel mogelijk (digitaal) doorliepen. Om in contact te blijven met onze huurders belden we een groot deel van de 80+ huurders om te vragen hoe het met ze ging en of we iets konden betekenen. Verder ontvingen alle huurders een kaart om hen te laten weten dat we aan ze denken. Ook hadden we extra aandacht voor huurders die door de maatregelen in financiële problemen waren of deze verwachtten. Met alle andere woningcorporaties spraken we af om ontruiming niet uit te voeren, tenzij er sprake was van criminele activiteiten of ernstige overlast.

Plan De Oale Bouw

Samen met de bewonerscommissie en de bewoners van De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk gaven we verder vorm aan het plan voor hun wijk. Een mooi proces waar we als organisatie soms moesten leren loslaten. Dat is soms best lastig, maar met elkaar zetten we mooie stappen waardoor het plan steeds beter en mooier wordt. Afgelopen oktober organiseerden we samen met Beltman architecten en de bewonerscommissie Coronaproof een informatiemarkt om met de bewoners in gesprek te gaan over het plan. De reacties van bewoners namen we mee in de verdere ontwikkeling van het plan. Het tweede informatiemoment vond vanwege de lockdown in een andere vorm plaats. Eind januari/begin februari 2021 spraken we bewoners via Teams, videobellend, telefonisch of in een Coronaproof omgebouwde projectwoning. Ook deze input nemen we weer mee in de volgende stap in de planontwikkeling. In mei 2021 is het plan klaar en in 2022 starten we met de werkzaamheden.

Klaar voor de toekomst

Het verbeterplan dat we in 2019 opstelden, is uitgevoerd. Alle acties zijn gedaan. Een mooi resultaat en ik ben er erg trots op dat het is gelukt. Van 'de basis op orde' gingen we naar groeien: groeien als organisatie, als samenwerkingspartner, als medewerker en als mens. Er is geïnvesteerd in vakmanschap: het verdiepen en verbreden van kennis door opleidingen en deelname aan werkgroepen en netwerken. We zijn wendbaar en kunnen ons makkelijk en snel aanpassen aan veranderende omstandigheden. Medewerkers gaan met volle, enthousiaste kracht vooruit. We staan er voor elkaar en kunnen op elkaar terugvallen. Door onze duidelijke koers weten we wat

we willen bereiken. Wij zijn er klaar voor om samen het verschil te maken.

Verantwoord omgaan met de aarde

Mijande Wonen is een maatschappelijke organisatie en heeft een voorbeeldrol als het gaat om het verantwoord omgaan met de aarde. Onze verantwoordelijkheid komt naast het verduurzamen van onze woningen ook naar voren in de keuzes die we maken rondom onze eigen huisvesting, de balans tussen thuis en op kantoor werken, het wagenpark en onze bedrijfsvoering. Centrale vraag die we ons stellen: "Ga ik hiermee goed om met de aarde?" In 2020 zetten we de eerste stappen om ons wagenpark te verduurzamen.

We zoeken naar passende maatregelen die zowel direct als indirect bijdragen aan duurzaamheid. Maatregelen die weinig geld en moeite kosten en resultaat opleveren zijn altijd een goed idee. Bij investeringen werken wij met bewezen technieken om zo financiële risico's te verkleinen. Bij onze materiaalkeuze kiezen wij voor universele materialen die lang mee gaan en tegen een stootje kunnen.

Wij sluiten ons aan bij het duurzaamheidsnetwerk van WoON Twente. Zo kunnen we op veel terreinen actief zijn zonder overal voorop te lopen. Wij kiezen bewust waar we koploper, snelle volger zijn of in het peloton zitten. Met elkaar bepalen we waar onze prioriteiten liggen.

Werken waar je nodig bent

We hebben al lang de wens om naar één pand te gaan in Vriezenveen. De eerste stappen zijn gezet naar een kantoor aan het Oosteinde. Deze stappen gaan hand in hand met een andere en eigentijdse manier van werken: werken waar je nodig bent.

Werken waar je nodig bent gaat over waar, de manier waarop en wanneer je werkt en overlegt. Keuzes die we als organisatie en samen met medewerkers daarin maken. Dat betekent dat je bijvoorbeeld die plek en het moment kiest die het beste passen bij de werkzaamheden passen. De afstemming binnen het team en de bereikbaarheid horen daar ook uiteraard ook bij. De huisvestingswerkgroep bespreekt dit concept met alle teams om dit in 2021 verder vorm te geven.

Visitatie

In 2020 was het tijd voor de vierjaarlijkse visitatie. Na de roerige periode die Mijande Wonen achter zich heeft, kan een visitatietraject veel inzicht opleveren. Tijd en timing zijn daarbij essentiële begrippen gebleken: om te beginnen is, op ons verzoek, de visitatie later gestart en is er een extra jaar meegenomen in de visitatie. In 2018 veranderden we onze koers. Zowel de periode daarvoor als in dit visitatietraject. De reden daarvoor was dat wij graag wilden zien daarna is meegenomen of de ingezette verandering inmiddels zijn vruchten afwerpt. De afgelopen periode hebben we hard gewerkt om de basis verder op orde te brengen. We waren erg benieuwd hoe onze partners dit hebben ervaren en hoe zij onze andere manier van werken vinden.

Het in een vroegtijdig stadium betrekken van de Huurdersraad en onze manier van werken wordt hoog gewaardeerd door onze samenwerkingspartners. We zijn apetrots op deze beoordeling. We zijn blij te lezen dat de Huurdersraad tevreden is over de wijze waarop Mijande Wonen invloed op het beleid geeft. Wij vinden hun mening belangrijk en delen hun oproep om er daartoe ook voor te zorgen dat stukken leesbaar en begrijpelijk zijn. Daar doen wij hard ons best voor.

Met de hoge beoordeling van de belanghebbenden voor de relatie is de lat gelegd: we hebben er vertrouwen in dat onze huidige manier van werken deze uitgesproken waardering en vertrouwen waard blijft. Daarnaast biedt het visitatierapport het inzicht dat we de goede weg zijn ingeslagen, en ook dat we er nog niet zijn. Het visitatierapport is daarmee een goede motivator en geeft moed ook de volgende stappen te zetten.

Samen maken we het verschil

Ons ondernemingsplan is een mooi voorbeeld van hoe we werken binnen Mijande Wonen. Alle medewerkers zijn betrokken bij het opstellen en ook bij het uitvoeren van het plan. Ieder op zijn of haar eigen manier. Om onze doelen scherp te hebben maakten we vanuit ons ondernemingsplan een strategiekaart. Deze strategiekaart was weer de basis voor de afdelingsjaarplannen die samen met medewerkers zijn gemaakt. Ons ondernemingsplan staat zo voor wie wij willen zijn en hoe we met elkaar werken om onze doelen te realiseren en zorgen voor een thuis voor huurders.

Goede dienstverlening

De dienstverlening aan onze huurders staat voor de medewerkers centraal. Ondanks dat we onze dienstverlening vanwege de Coronamaatregelen aanpasten, bleef het gemiddelde een 7,8. Daar zijn we trots op.

Betaalbaar huren

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt voor Mijande Wonen: 90% van onze woningen zijn en blijven bestemd voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag. In 2020 is een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd (2,6%). Daarnaast is gebruik gemaakt van de regeling voor een inkomensafhankelijke huurverhoging (maximaal 6,6%).

Wij helpen huurders, die financiële problemen hebben of verwachten door bijvoorbeeld het Coronavirus. Dit doen we door de persoonlijke situatie van de huurder te bespreken en daar afspraken met elkaar over te maken. Zo kunnen we huurders met financiële problemen helpen en tegelijkertijd kunnen onze plannen voor onderhoud en verduurzamen van onze woningen doorgaan.

Samenwerking

We kiezen er bewust voor om partners, huurders en medewerkers eerder en intensiever te betrekken. Dat doen we door plannen echt met elkaar te maken, zoals het huurprijsbeleid en het ondernemingsplan. Ook in het plan De Oale Bouw kiezen we ervoor om het plan samen met de bewoners te maken.

De samenwerking met gemeenten en de Huurdersraad is goed en constructief. In 2020 is de werkgroep (met leden van de Huurdersraad, gemeente Dinkelland en Twenterand en Mijande Wonen) meerdere keren bijeen geweest om een nieuwe jaarschijf op te stellen: die is bestuurlijk besproken en ondertekend. We weten elkaar snel te vinden.

Ook de samenwerking met Autoriteit woningcorporaties en het WSW is prettig, open en constructief. Ons harde werken aan de goede dingen resulteerde er al in dat de Autoriteit woningcorporaties ons weer ziet als "gewone" corporatie, zonder speciale aandacht.

Financiële ruimte voor ambitie

Mijande Wonen is financieel op orde en dat resulteerde begin 2020 in een aanpassing van ons risicoprofiel van geel naar groen door het WSW. Dat is een bevestiging dat we op de goede weg zijn en de goede dingen met elkaar doen. We hebben voor 2021 een basisbegroting gemaakt waarin onze basisinvesteringen staan voor 2021. Uit deze begroting blijkt dat er ruimte is voor extra investeringen. De komende periode voeren wij gesprekken met elkaar en met onze partners om te bepalen waarin wij extra gaan investeren en welke keuzes wij hierin kunnen maken. Te denken valt aan concrete gebiedsontwikkelingen of het ophogen of versnellen van onze duurzaamheidsambities.

1.2 **Vooruitblik: Wat staat ons te doen?**

Onze opdracht is het verhuren en beheren van goed onderhouden en betaalbare sociale huurwoningen. Ook in 2021 investeren wij verder in het verduurzamen van onze woningen. Wij blijven ons natuurlijk inzetten voor een goede dienstverlening aan woningzoekenden en huurders, die aansluit op de wensen en behoeften. We vinden het belangrijk dat onze communicatie begrijpelijk is voor iedereen met wie we in contact zijn. Daar gaan wij in 2021 mee aan de slag.

Daarnaast richten we ons op een flexibele vorm van werken. Niet standaard op kantoor, maar afgestemd op de werkzaamheden en wensen van woningzoekenden en huurders. We kijken waar we onze dienstverlening verder kunnen digitaliseren zodat we meer tijd hebben voor persoonlijke gesprekken en ondersteuning voor diegene die dat nodig heeft. In 2021 investeren we hiervoor in onze huisvesting en ICT. We gaan medewerkers toerusten om goed flexibel te kunnen werken aan een thuis voor huurders.

Concreet betekent dat dat we in 2021 werken aan onderstaande zaken, onderverdeeld onder de focuspunten vanuit ons ondernemingsplan.

Huis van de toekomst

- Bepalen waarin wij extra gaan investeren en welke keuzes wij hierin kunnen maken.
- Verder uitwerken van ons beleid op duurzaamheid.
- Naast een verkoopvijver werken we ook aan een energiesprongvijver.

Thuis in de buurt

- Onze dienstverlening en communicatie verder aansluiten op wensen en behoeften van woningzoekenden en huurders.
- Samen met bewoners ontwikkelen van het definitieve plan voor De Oale Bouw.

Kracht van netwerken

- Verdiepen van samenwerking met onze partners en binnen netwerken zoals binnen WoON Twente
- Taskforce wonen en zorg
- Regionaal Woonvindsysteem
- IZO Twente Wonen en Zorg
- Samenwerking tussen onderwijs en werken bij de woningcorporatie
- Project opgave en middelen

Daadkrachtige organisatie

- Onze huisvesting en 'werken waar je nodig bent'.
- Vakmanschap

1.3 Verklaring van het bestuur

Mijande Wonen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Dinkelland en Twenterand. In het bestuursverslag is aan de hand van de Woningwet uiteengezet op welke wijze Mijande Wonen in 2020 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting. De middelen van Mijande Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

Het bestuur is van mening dat het bestuursverslag en de jaarrekening 2020 met bijhorende kengetallen en specificaties, een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van Mijande Wonen.

Vriezenveen, 25 juni 2021

Mevrouw Melanie Maatman
directeur-bestuurder

Volkshuisvestingsverslag



2 Volkshuisvestingsverslag

In dit hoofdstuk leest u onze prestaties over 2020 op het gebied van de kwaliteit van onze woningvoorraad, het verhuren en verkopen van onze woningen, onze financiële positie en hoe wij zijn georganiseerd. In dit hoofdstuk treft u ook het verslag van de OR en de RvC.

2.1 De kwaliteit van onze woningvoorraad

Dit onderdeel gaat over de kwaliteit van onze woningvoorraad: onze portefeuillestrategie, vastgoedsturing, duurzaamheid en het onderhoud dat wij uitvoerden aan onze woningen.

2.1.1 Vastgoedsturing

Vastgoedsturing is letterlijk 'het sturen van de vastgoedportefeuille van nu naar straks'. Anders gezegd: wat hebben we nodig in de toekomst? Welke woningen nemen we mee naar de toekomst? Welke niet? Welke koers hanteren we en welke keuzes dragen hieraan bij? Allemaal afwegingen waar veel geld in omgaat en waar dan ook goed op gestuurd moet worden. Al onze werkzaamheden hangen met elkaar samen en moeten ervoor zorgen dat we voldoende beschikbare en betaalbare woningen hebben én houden met een verantwoorde (duurzame) kwaliteit. Vastgoedsturing brengt al deze aspecten samen zodat we (nog meer) de juiste dingen kunnen doen voor onze huurders: nu én straks. Uiteraard met de middelen die wij tot onze beschikking hebben.

Op 1 februari 2020 startte de adviseur Vastgoedsturing om het thema vastgoedsturing te borgen in onze organisatie. De adviseur Vastgoedsturing is voorzitter van de investeringscommissie. Deze commissie bestaat verder uit de manager Bedrijfsvoering, manager Wonen en de manager Vastgoed. De directeur-bestuurder besluit over de voorstellen. Afhankelijk van de fase leggen we het besluit ter goedkeuring voor aan de RvC.

In 2020 namen wij besluiten over sloop en nieuwbouw van complexen, de transformatie van een leegstaand complex en de herziening van de energiesprongprojecten. Wij pasten het investeringsstatuut op enkele onderdelen aan op de rol van de adviseur vastgoedsturing. Daarnaast actualiseerden we het verkoopbeleid.

Onze portefeuillestrategie geldt als koers tot 2024. Deze strategie is afgeleid van onze lange termijn koers tot 2045. Onze wensportefeuille bestaat in 2045 uit 4000 sociale huurwoningen. Het gaat dan over een afname van 750 woningen over 25 jaar. In 2020 verfijnden we onze portefeuillestrategie en stuurden we nadrukkelijker op ons vastgoed. Ons doel is blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden. De adviseur Vastgoedsturing werkte samen met collega's van de afdelingen Wonen en Vastgoed onze portefeuillestrategie uit in complexstrategieën per kern.

Uit onze begroting voor 2021 blijkt dat er ruimte is voor extra investeringen. De komende periode voeren wij gesprekken met elkaar en met onze partners om te bepalen waarin wij extra gaan investeren en welke keuzes wij hierin kunnen maken.

2.1.2 Kwaliteit van het woningbezit

- 1 Om de kwaliteit van onze woningen in beeld te hebben, gebruiken wij een conditiemeting volgens de norm NEN 2767. Bij deze methodiek wordt de conditiescore weergegeven op een zespuntsschaal. Conditiescore 1 staat voor nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.



De gemiddelde conditiescore van onze woningen is 2,1 (in 2019: 2,2). Dat staat voor een goede kwaliteit.

Mijnde Wonen

NEN 2767 Conditiescore	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	17,4%	47,7%	34,2%	0,8%	0,0%	0,0%

Dinkelland

De conditiescore van onze woningen in Dinkelland is gemiddeld 2,1.

NEN 2767 Conditiescore	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	18,6%	50,9%	29,6%	0,9%	0,0%	0,0%

Twenterand

De conditiescore van onze woningen in Twenterand is gemiddeld 2,2.

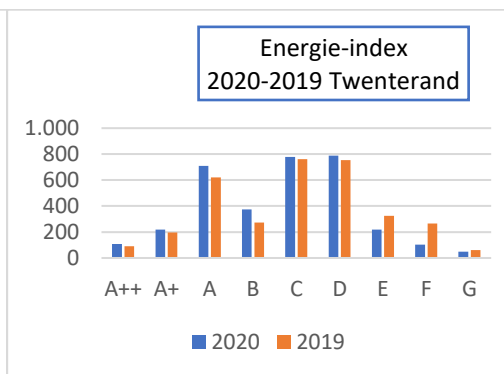
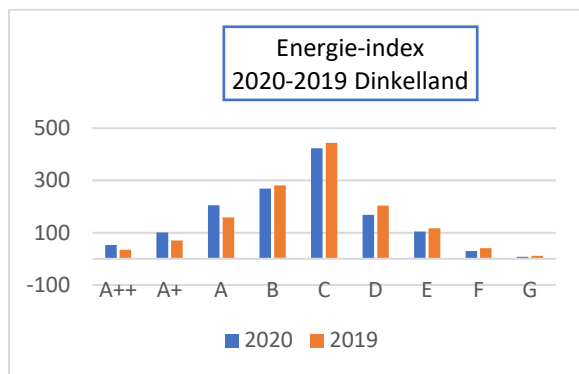
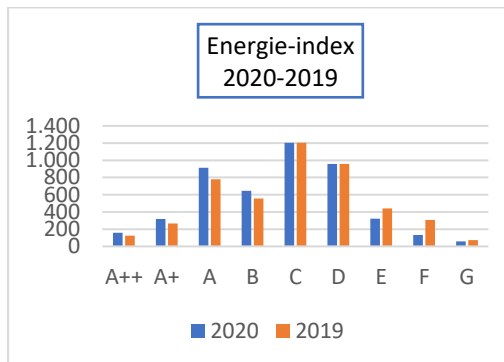
NEN 2767 Conditiescore	1	2	3	4	5	6
Score						
% Woongelegenheden	16,9%	46,4%	36,0%	0,7%	0,0%	0,0%

Energie -index

De energie-index geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Hieronder vindt u overzichten van de energie-indexen. Wij werken toe naar een gemiddelde Energie-index van 1,40 (gemiddeld label B) voor onze woningen. Eind 2020 stonden we op een gemiddelde Energie-index van 1,49. Verderop in dit hoofdstuk leest u hoe wij een deel van onze woningen verder verduurzaamden.

De gemiddelde EI Pre index:

	Gem. Pre index
Mijande	1,49
Dinkelland	1,44
Twenterand	1,52



Energie-index Mijande Wonen 2017-2020

registratiemoment	E Index	31-12-2017		31-12-2018		31-12-2019		31-12-2020	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
aantal woningen	<0,6	38	1%	55	1%	122	3%	162	3%
aantal woningen	0,6-0,8	104	2%	171	4%	295	6%	350	7%
aantal woningen	0,8-1,2	674	14%	743	16%	904	19%	999	21%
aantal woningen	1,2-1,4	474	10%	481	10%	515	11%	614	13%
aantal woningen	1,4-1,8	1.337	28%	1.386	29%	1.247	27%	1.189	25%
aantal woningen	1,8-2,1	985	21%	951	20%	821	17%	872	19%
aantal woningen	2,1-2,4	723	15%	570	12%	482	10%	320	7%
aantal woningen	2,4-2,7	239	5%	228	5%	199	4%	105	2%
aantal woningen	>2,7	182	4%	159	3%	143	3%	97	2%
totaal aantal woningen		4.756		4.744		4.728		4.708	

Energie-index per gemeente

	Energie Index	31-12-2020		31-12-2019	
		Dinkelland	Twenterand	Dinkelland	Twenterand
aantal woningen	<0,6	54	108	32	90
aantal woningen	0,6-0,8	116	234	87	208
aantal woningen	0,8-1,2	279	720	256	648
aantal woningen	1,2-1,4	231	383	223	292
aantal woningen	1,4-1,8	389	800	418	829
aantal woningen	1,8-2,1	140	732	172	649
aantal woningen	2,1-2,4	85	235	105	377
aantal woningen	2,4-2,7	43	62	52	147
aantal woningen	>2,7	24	73	25	118
totaal aantal woningen		1.361	3.347	1.370	3.358

Project actualisatie energie-indexen

In 2019 startten we met een project om alle energie-indexen voor ons woningbezit opnieuw te bepalen volgens de nieuwe norm NEN 2580. Tijdens dit project bekijkt een externe partij alle woningen en voorziet deze van een nieuwe energie index en energiecertificaat, dat dan weer tien jaar geldig is. Door de Coronamaatregelen duurt dit project langer dan vooraf ingeschat. Dat komt omdat de externe partij minder woningen per dag bezoekt om contactmomenten te verlagen om zo de verspreiding van het Coronavirus te voorkomen. Tot en met eind 2020 is het label bij 1.900 woningen opnieuw vastgesteld. We verwachten dit project uiterlijk eind 2022 af te ronden.

2.1.3 Ons woningbezit

In onderstaande tabel leest u de ontwikkeling van het woningbezit in 2020. Meer informatie staat in Hoofdstuk 4 kengetallen.

Aantal verhuureenheden in eigendom	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	4.728	329
Uit exploitatie in boekjaar	0	-1*
Verkocht in boekjaar	-22	-7
Gesloopt in boekjaar	-9	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	11	1*
Stand einde boekjaar	4.708	322

* Administratieve correctie

Aantal verhuureenheden in eigendom	Dinkelland		Twenterand	
	Woningen	Overig bezit	Woningen	Overig bezit
Stand begin boekjaar	1.370	145	3.358	184
Uit exploitatie in boekjaar	0	-1	0	0
Verkocht in boekjaar	-14	0	-8	-7
Gesloopt in boekjaar	-4	0	-5	0
Aangekocht/overig nieuw in boekjaar	9	1	2	0
Stand einde boekjaar	1.361	145	3.347	177

2.1.4 Vastgoed ontwikkelplannen

Het Coronavirus had behoorlijke impact op onze plannen en geplande werkzaamheden voor 2020. Veel werkzaamheden binnen de woning stelden we uit. De veiligheid en gezondheid van huurders en medewerkers staat voorop. We hadden ingezet op een inhaalslag in 2021, maar gezien de huidige Coronamaatregelen komen we daar in 2021 niet aan toe. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden werken wij volgens de RIVM richtlijnen en het protocol 'Samen veilig doorwerken'.

Project De Oale Bouw in Westerhaar

In 2020 stelden we samen met de bewonerscommissie en Beltman Architecten het verkavelingsplan op. In het verkavelingsplan staat welk woningtype waar komt. De gemeente Twenterand is hier ook bij betrokken. Begin oktober informeerden we de bewoners over het nieuwe verkavelingsplan. De reacties gebruikten we voor de verdere uitwerking van het verkavelingsplan en de woningplattegronden. Begin 2021 presenteerden we het definitieve verkavelingsplan. In mei 2021 verwachten wij het nieuwe, definitieve plan te presenteren. Meer over onze samenwerking met de bewonerscommissie en de huurders om tot het nieuwe plan te komen leest u in paragraaf 2.2.9.



Het plan

Het plan voor de Oale Bouw gaat over de sloop van 137 woningen en nieuwbouw van 128 woningen. Bij het ontwerp is het bestaande karakter van de wijk uitgangspunt. De wijk heeft lange straten met 2-onder-1-kap-woningen. In het plan vormen deze 2-onder-1-kap-woningen de basis van de wijk.

Om te zorgen voor meer variatie in het woningaanbod én voor de betaalbaarheid van het plan, zijn aan het plan ook rijwoningen toegevoegd. De korte rijtjes met rijwoningen worden ten opzichte van de 2-onder-1-kap-woningen verder van de straat (naar achteren) geplaatst. Hierdoor blijft het straatbeeld bepaald door de 2-onder-1-kap-woningen en ontstaat er ruimte voor een pleintje met plek voor bomen en parkeren. Daarnaast is aan het plan nog een andere manier van wonen toegevoegd: het wonen aan een hofje. In de Borggrevestraat is een hofje met 10 2-onder-1-kap-woningen ontworpen.

Het totale plan bestaat uit de realisatie van 102 2-onder-1-kap-woningen, 26 rijwoningen en 8 bouwkvavels voor de verkoop. In de wijk komen drie typen woningen: 22 eengezinswoningen, 44 levensloopbestendige woningen en 62 nultredenwoningen.

Vijf woningen in De Oale Bouw stonden eind 2019 leeg. Er is een dringend beroep op Mijande Wonen gedaan om deze woningen snel te slopen. In het eerste kwartaal van 2020 zijn deze woningen gesloopt om zo een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van de wijk.

Renovatie 13 woningen De Oale Bouw in Westerhaar

De werkzaamheden liepen enige vertraging op door de Coronamaatregelen. In 2020 leverden we 10 woningen op. Bij 2 woningen voeren we in 2021 nog de douche, toilet en keukenrenovatie uit. De werkzaamheden aan de woning aan de Nassaustraat 8 zijn nog niet (op)gestart. Dit gebeurt in 2021. We verwachten dat de totale kosten rond de € 840.000 worden en daarmee blijven we binnen begroting (€ 874.000).

2.1.5 Nieuwbouwplannen

In Denekamp voerden wij sloop/nieuwbouw van vier woningen aan de Weerinkstraat in Denekamp uit. Samen met Ter Steege bouwden wij in 8 weken tijd 4 nieuwe energiezuinige woningen volgens het concept Ter Plekke. De woningen hebben een toekomstbestendige plattegrond en voldoen aan de BENG norm en zijn gasloos. Ter Plekke is een vernieuwbouwconcept waarmee in 8 weken een blok met nieuwe woningen op de bestaande plek wordt gebouwd. Een korte doorlooptijd geeft minder overlast voor de bewoners. De woningen zijn voor een groot deel geprefabriceerd.

In de Begherstraat in Vriezenveen voerden wij een sloopnieuwbouwproject uit, waar we 4 woningen sloopten en 2 nieuwbouwden. Deze werkzaamheden startten in 2019.

2.1.6 Onderhoud en verduurzaming

Wij vinden het belangrijk dat onze woningen kwalitatief goed en betaalbaar zijn. We voeren verschillende soorten onderhoud uit om dit te realiseren.

Planmatig onderhoud

Via conditiemetingen inventariseren wij de staat van onderhoud van onze woningen. De uitkomsten van deze metingen komen terug in de meerjarenonderhoudsbegroting. Onze onderhoudsstrategie richt zich vooral op het in stand houden van ons bezit. Dat houdt in dat we de woning zo onderhouden dat de woning de onderhoudsconditie behoudt die we nastreven. In 2020 pasten we onze onderhoudsstrategie aan op onze energiesprongstrategie. Dat betekent dat we onderhoud- en vervangingswerkzaamheden waar dat kan combineren met het verduurzamen van de woning.

Asbest

Ondanks dat het verbod op zichtbaar asbest van de baan is, blijven wij dit asbest saneren zodat er op termijn geen asbest meer in onze daken aanwezig is. Onze ambitie is om in 2030 al het zichtbaar asbest op daken te hebben gesaneerd. In 2020 verwijderden we bij 5 complexen het zichtbare asbest als onderdeel van planmatig onderhoud. Daarnaast saneren wij tijdens de uitvoering van energiesprongprojecten de asbestdaken. Dit waren in 2020 ook 5 complexen. Hiermee ligt de uitvoering van de asbestsanering in lijn met onze ambitie.

Schilderwerk

Wij hebben 6 schilders in dienst. Zij voeren het schilderonderhoud in de regio Twenterand uit. Het schilderwerk in het overige werkgebied besteden wij uit.

In Dinkelland voerden wij bij 22 complexen schilderwerk uit en in Twenterand bij 30 complexen. Onze schilders zijn ook onze ogen en oren in de wijk. Afgelopen jaar volgden de schilders een training 'sociaal vakman'. De schilders informeren de woonconsulenten en de sociaal consulent als zij opvallende zaken signaleren.

Verduurzamen/energiesprong

Ons doel is om blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden. Eerder pasten we onze ambitie aan naar ongeveer 80 woningen per jaar. Afhankelijk van het type en het energiepeil van een woning bepalen wij welke werkzaamheden we uitvoeren. Vaak is dit dak-, gevel- en vloerisolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Bij nieuwbouw leveren wij de woningen op volgens de meest recente bouwvoorschriften.

In ons hele werkgebied verduurzamen wij woningen. In 2020 zijn in totaal 75 woningen opgeleverd. Dit jaar lag vergeleken met 2019 wat meer de nadruk in de gemeente Dinkelland. Bij energiesprongprojecten pakken we direct ook het planmatig onderhoud en indien nodig de vervanging van douche, keuken of toilet op.

Energiesprongprojecten:

Realisatiefase:	oplevering in 2021	Periode	Aantal
Ittersbergstraat 19 – 31	Weerselo	2020	7
Nassaustraat 8	Westerhaar	2020	1
Borggrevestraat 66 - 72 en 57 – 71)	Westerhaar	2020	12
Totaal:			20
Opgeleverd en nazorg:	oplevering in 2020	Periode	Aantal
Wolter Westerhuesstraat 2-16	Denekamp	2020	8
Wolter Westerhuesstraat 18-24 en 28	Denekamp	2020	5
De Roerdomp 44-48	Denekamp	2020	3
Veldkampsweg 25-47	Denekamp	2020	12
Anjerstraat 13-19,	Denekamp	2020	4
Aronskelkstraat 10-16 en 17, 23, 27	Denekamp	2020	7
Aronskelkstraat 18-32	Denekamp	2020	8
Bromeliastraat 102-118	Denekamp	2020	9
Bromeliastraat 20,28,44	Denekamp	2020	3
Bromeliastraat 41-47,53, 48,54,62-70,78,84,88,90	Denekamp	2020	16
Totaal:			75

In 2020 besteedden we ongeveer € 3,6 miljoen aan energiesprongprojecten. Door gebruik te maken van de regelgeving “ingrijpend verbouwen” kunnen we veel uitgaven als investeringen verantwoorden. Bijna alle opgeleverde projecten in 2020 voldoen aan de criteria van “ingrijpend verbouwen”. Twee complexen waarvan al een deel van verkocht is voldoen niet.

Zonnepanelen

Tijdens energiesprongprojecten krijgen de bewoners, als hun woning geschikt is, een aanbod voor het aanbrengen van zonnepanelen. Het uitgangspunt is dat de huurder 1/3 van de totale geschatte opbrengsten van de zonnepanelen per maand als huurverhoging krijgt. In de praktijk gaat het meestal om een bedrag tussen € 10 en € 15.

In 2020 plaatsten we op de daken van 56 woningen zonnepanelen. In totaal zijn er 560 zonnepanelen gelegd. In 2019 plaatsten we op 221 woningen zonnepanelen. Het verschil komt doordat we in 2020 minder woningen verduurzaamden. Daarnaast konden huurders in 2019 zelf zonnepanelen aanvragen voor hun woning ook als er geen energiesprongproject gepland stond. In 2020 maakten we een pas op de plaats door alleen zonnepanelen te plaatsen bij een energiesprongproject en niet op aanvraag van huurders. Vanaf 2021 is het weer mogelijk voor huurders om los van een energiesprongproject een aanvraag voor zonnepanelen te doen.

Hieronder een overzicht van het aantal geplaatste zonnepanelen in 2021.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal panelen	Aantal m2	Hoeveelheid Wattpiek
Twenterand	10	98	156	31.610
Dinkelland	46	422	675	133.160
Totaal	56	520	831	164.770

Maatregelen tegen opwarming van woningen

Woningen goed isoleren betekent dat we ook goed moeten kijken naar maatregelen die oververhitting van deze woningen in de zomer tegengaan. Dat kan actief, bijvoorbeeld door gebruik van airco's of passief door zomernachtventilatie.

Mijande Wonen onderzoekt al jaren manieren om te voorkomen dat goed geïsoleerde woningen (Passief en BENG-concept) in de zomer te warm worden. Bij verduurzamingswerkzaamheden pasten wij zomernachtventilatie toe, door in de kozijnen op de begane grond ventilatieluiken te plaatsen. Hierdoor kunnen bewoners 's nachts de begane grond extra koelen door gebruik te maken van de extra ventilatieluiken. Het luik is in gesloten stand kierdicht, houdt insecten en slagregen tegen en in open stand is het luik inbraakveilig.

Zomernachtventilatie is een relatief goedkope oplossing en eenvoudig te bedienen en te begrijpen. Het vraagt wel bewustwording bij huurders. Belangrijk is dat wij huurders hierover goed informeren. Daarnaast zijn er meerdere manieren om oververhitting tegen te gaan. Wij kiezen vaak voor een combinatie van maatregelen. Denk daarbij ook aan het verminderen van het glasoppervlak en het toepassen van screens aan de zonzijde.



Vervanging Douche Toilet Keuken en CV-installaties

Het vervangen van keuken-, douche- en toiletrenovaties vindt op verschillende momenten plaats: bij planmatig onderhoud, bij verduurzamen en bij mutatie en wordt uitgevoerd door 5 aannemers. Met deze partijen is een raamcontract afgesloten waarin afspraken staan over kwaliteit en prijs.

Contractonderhoud

Contractenonderhoud betreft langdurige onderhoudscontracten, zoals liften, automatische deuren en groenonderhoud.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit het reparatieonderhoud en het mutatieonderhoud. Kleinere werkzaamheden die maximaal één uur duren, voeren onze eigen vakmannen uit. De grotere opdrachten besteden we grotendeels uit aan Ter Steege. Ook specialistische werkzaamheden zoals het saneren van asbest, riolerings- en besteden we uit.

Mijande Wonen heeft een eigen onderhoudsdienst met drie vakmannen. Naast het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden doet de eigen onderhoudsdienst ook werkzaamheden op het gebied van huismeestertaken en huurderonderhoud. Onze vakmannen zijn onze ogen en oren in de wijk en achter de voordeur. Samen met de schilders volgden de vakmannen een training 'sociaal vakman'. De vakmannen informeren de woonconsulenten en de sociaal consulent als zij opvallende zaken signaleren.

Reparatieonderhoud

Het uitvoeren van reparaties is voor onze huurders een van de meest belangrijke aspecten van onze dienstverlening. Het draagt niet alleen bij aan de kwaliteit van de woning, het beïnvloedt ook in grote mate de tevredenheid van huurders en de waardering van de kwaliteit van onze dienstverlening. De huurders waardeerden de kwaliteit van het uitvoeren van reparatieverzoeken in 2020 met een 8,1.

Reparatieonderhoud maakt deel uit van het dagelijks onderhoud en is het verhelpen van de onderhoudsgebreken die de huurder meldt. Na werktijd neemt alarmdienst SMC de spoedeisende reparatieverzoeken zodat huurders met dringende klachten ook buiten kantooruren worden geholpen.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het reguliere onderhoud dat we uitvoeren bij het vertrek van de huurder en de komst van een nieuwe huurder. De uitvoering van deze werkzaamheden wordt zo strak mogelijk gepland om de doorlooptijd te verkorten. Dit minimaliseert de leegstandskosten en verhoogt het rendement. Vaak gaat het om onderhoudswerkzaamheden zoals het herstel van hang- en sluitwerk, het uitvoeren van stuc reparaties en sauswerkzaamheden. Het komt ook een paar keer per jaar voor dat er veel werkzaamheden uitgevoerd moeten worden voordat de woning weer verhuurd kan worden. Het gaat dan om woningen waarbij de huurders in het verleden niet meededen aan grootschalig onderhoud zoals het vervangen van douche, toilet, keuken, vloeren en cv-installatie. De begroting is een inschatting van de te verwachten aantallen mutaties waarbij deze vervangingen gaan plaatsvinden.

Onderhoud door de huurder

Het onderscheid tussen onderhoud voor rekening van de huurder en verhuurder is in het Burgerlijk Wetboek beschreven. In ons onderhouds-ABC staat welk onderhoud voor rekening van de huurder komt en welk onderhoud voor rekening van Mijande Wonen is. Elke huurder heeft in principe dit onderhouds-ABC ontvangen of kan het opzoeken op onze website. In 2020 zijn we gestart met het onderzoek naar de mogelijkheden dat huurders het onderhoud waar zij zelf voor verantwoordelijk zijn kunnen afkopen via bijvoorbeeld een serviceabonnement. Dit werken we in 2021 verder uit.

Op verzoek van een huurder voeren wij (onderhouds)werkzaamheden voor de huurder uit. Verder brengt Mijande Wonen kosten in rekening als de huurder na het beëindigen van het huurcontract de woning niet achterlaat zoals is afgesproken.

2.1.7 Kostenoverzicht Onderhoud

Hieronder staan de kosten van 2020 vergeleken met de begroting en met de kosten van 2019. Onder de tabel lichten we de kosten per onderdeel toe.

Onderhoudskosten in € x 1.000	Begroting 2020	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Reparatieonderhoud	1.702	1.294	1.386
Mutatieonderhoud	800	572	743
Dagelijks onderhoud	2.502	1.865	2.129
Planmatig onderhoud (incl. asbest)	1.849	1.721	2.937
Planmatig vervangen DKT + CV	1.586	1.001	721
Planmatig vervangen uitgesteld (Narooi)	2.025	1.463	1.520
Bijdrage VVE onderhoud *	130		124
Contract onderhoud	1.100	1.285	1.174
Planmatig onderhoud	6.690	5.470	6.476
Subtotaal onderhoudskosten	9.192	7.335	8.605
Planmatig onderhoud energiesprong	446	353	-
Klein materiaal en gereedschap	56	58	64
Energielabeling	250	267	78
Totale onderhoudskosten	9.944	8.014	8.747

* Vanaf 2020 worden deze kosten verantwoord onder planmatig respectievelijk contract onderhoud.

De onderhoudskosten (subtotaal) komen in 2020 ongeveer € 1,9 miljoen lager uit dan begroot en € 0,7 miljoen lager vergeleken met 2019. Dat is vooral te verklaren door de Coronamaatregelen. Tijdens de lockdowns zijn de binnenwerkzaamheden grotendeels stilgelegd. Het vervangen van keukens, douches en toiletten voerden we alleen uit bij mutatie op het moment dat de woning leegstond. Ook voerden we tijdens de lockdowns alleen noodzakelijke reparaties uit. Daarnaast keken we in 2020 kritischer naar welke onderhoudskosten voor onze rekening zijn en welke kosten voor rekening van de huurder zijn.

DAGELIJKS ONDERHOUD

Reparatie onderhoud

De reparatiekosten liggen in 2020 ruim onder de begroting en beperkt lager dan de kosten in 2019. Dit heeft diverse oorzaken:

- Door de Coronamaatregelen voerden we tijdens de lockdown alleen noodzakelijke reparaties. Dat is de grootste oorzaak van de onderschrijding.
- Ook het boeken van kosten op 'narrow' in plaats van op 'reparatie' zorgt voor een verschuiving van de kosten.

Mutatieonderhoud

De mutatieonderhoudskosten zijn vergeleken met 2019 lager uitgevallen. De realisatie van de begroting van dit jaar kent een onderschrijding, er is fors minder uitgegeven. Het verschil met de begroting is als volgt te verklaren:

- Het aantal verhuizingen lag in 2020 (326) lager dan in 2019 (362).
- Er zijn minder mutaties zijn geweest van woningen met een lange woonduur. Bij deze liggen de kosten over het algemeen hoger om de woning weer op het niveau van de basiskwaliteit te krijgen.
- Ook het boeken van kosten op 'narrow' in plaats van op 'mutatieonderhoud' zorgt voor een verschuiving van de kosten.

PLANMATIG ONDERHOUD

Planmatig onderhoud (incl. asbest)

De uitgaven voor planmatig onderhoud liggen in 2020 ongeveer € 130.000 onder de begroting en vergeleken met 2019 gaven we € 1,2 miljoen minder uit.

Dit heeft diverse oorzaken:

- Bij het planmatig onderhoud exterieur verviel een grootschalige renovatie. Dit project wordt onderdeel van het meerjaren investeringsprogramma (energiesprong).
- Een aantal projecten is niet afgerond in 2020. Deze worden als overloop uitgevoerd in 2021.

Planmatig vervangen Douche, Keuken, Toilet (DKT) en CV ketels

De kosten van de DKT vervangingen liggen in 2020 ongeveer € 600.000 lager vergeleken met de begroting 2020.

Hiervoor zijn 3 oorzaken te noemen:

- Door de Coronamaatregelen zijn veel DKT vervangingen doorgeschoven naar 2021.
- Van één project zijn de kosten, ruim € 200.000 anders geboekt: als investeringsproject (energiesprong). Het betreffende project voldoet aan de criteria van "ingrijpend verbouwen". De uitgaven zijn geboekt als investering en niet als onderhoudskosten.
- De deelname aan een DKT vervanging is een keuze van de bewoners, het aantal deelnames is dan ook van invloed op de uitgaven.

In 2019 zijn de kosten lager omdat bij inspectie is gebleken dat veel keukens kwalitatief nog goed waren zodat deze niet in aanmerking kwamen voor vervanging. Ook zijn er minder CV ketels geplaatst omdat deze naar aanleiding van hoger storingsonderhoud al waren vervangen.

Planmatig vervangen uitgesteld (Narrow)

Deze post gaat over uitgesteld planmatig onderhoud zoals het vervangen van keuken-, douche- en toilet en cv-installaties. Ook overige uitgestelde werkzaamheden zoals het vervangen van vloeren, riolering, kozijnen en plafonds vallen hieronder.

In 2020 is minder uitgegeven dan begroot. Dit komt door de Coronamaatregelen. We vervangen nauwelijks DKT in bewoonde woningen. Alleen bij mutatie als de woning leegstond, konden we deze werkzaamheden veilig en verantwoord uitvoeren. Hierdoor vindt een verschuiving plaats naar 2021. Voorwaarde is dat de Coronamaatregelen het dan toe laten om de werkzaamheden in een bewoonde woning uit te kunnen voeren.

Contractonderhoud

Er is een overschrijding van € 185.000. De overschrijding heeft twee oorzaken.

- Het gaat om werkzaamheden die lastig vooraf in te schatten zijn en op basis van nacalculatie onderdeel zijn van de contractafspraken.
- Het gaat hier om kosten die niet begroot zijn of die we onvoldoende inzichtelijk hebben. In 2021 gaan we hiermee aan de slag om te zorgen dat deze kosten een plek krijgen binnen de begroting.

OVERIG

Planmatig onderhoud energiesprong

În 2020 voldeden 2 energiesprong projecten niet aan de criteria van "ingrijpend verbouwen". Het ging om twee complexen waarvan al een aantal woningen is verkocht. Hiervan wordt 54% van de investeringsprojecten aan onderhoud toegerekend. In 2019 voldeden alle energiesprong projecten aan de criteria.

Energielabeling

Het project energielabeling is toegelicht in paragraaf 2.1.2. Het project is te laag begroot omdat geen rekening is gehouden dat bij mutatie direct een nieuw label verplicht is.

2.2 Het verhuren en verkopen van woningen

Dit onderdeel gaat over het verhuren en verkopen van onze woningen, de leefbaarheid in onze wijken en de samenwerking met huurders, de huurdersorganisatie en onze partners.

2.2.1 Woningbezit en huurprijzen

In totaal bestaat ons bezit p 31 december 2020 uit 4.888 verhuureenheden die bestemd zijn voor wonen. Naast 4.708 woningen hebben wij 10 complexen met 179 eenheden voor wonen met zorg die lopen via intermediaire verhuur en 1 standplaats. De zelfstandige woningen en de bijbehorende huurprijsklassen staan weergegeven in onderstaande tabel.

Huurprijsklasse	Huur 2020:	2019	2020
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 432,51	640 14%	597 13%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	> € 432,51 - ≤ € 619,01	3.128 66%	3.263 69%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	> € 619,01 - ≤ € 663,40	479 10%	359 8%
Tot huurtoeslaggrens	> € 663,40 - ≤ € 737,14	362 8%	384 8%
Boven huurtoeslaggrens; DAEB*	> € 737,14	63 1%	48 1%
Geliberaliseerd; niet-DAEB	> € 737,14	56 1%	57 1%
Totaal		4.728	4.708

* Het gaat hier om woningen die tot de Daeb categorie horen en die bijvoorbeeld door de inkomensafhankelijke huurverhoging boven de huurtoeslaggrens uit zijn gekomen. Na mutatie passen we de huurprijs aan naar een huurprijs onder de dan geldende huurtoeslaggrens.

Woningbezit per gemeente

DAEB en niet-DAEB	Dinkelland	Twenterand	Totaal
DAEB bezit	1.314	3.281	4.595
Niet-DAEB bezit	47	66	113
Totaal	1.361	3.347	4.708

Ons woningbezit nam af met 20 woningen. Deze afname kwam door de sloop van 9 woningen en de verkoop van 22 woningen. Hiertegenover staan de nieuwbouw van 6 woningen en de aankoop van 5 woningen. Het aantal eenheden wonen met zorg nam af met 7 van 186 naar 179. In paragraaf 2.2.6 worden de verkoopcijfers toegelicht.

2.2.2 Huurprijsbeleid

Tot en met november 2019 voerden wij het tweehurenbeleid. De hoogte van de huur van een woning was daarbij afhankelijk van het inkomen van het huishouden dat de woning toegewezen kreeg. In de praktijk bleek dit beleid foutgevoelig, er ontstonden huurprijsverschillen binnen complexen en de uiteindelijke toekomstige huuropbrengsten bleken slecht te bepalen. Dit leidde ertoe we vanaf december 2020 een ander huurprijsbeleid hanteren. Voor dit nieuwe huurprijsbeleid zijn betaalbaarheid voor de huurders en financieel verantwoord ondernemen belangrijke pijlers. Met het nieuwe huurprijsbeleid streven we naar een gemiddelde huurprijs die in de toekomst ligt op 73% van de maximale redelijke huurprijs. Dat is nu 66%. De maximale huurprijs wordt bepaald op basis van WWS punten. Door uit te gaan van gemiddeld 73% van de maximale prijs zorgen we ervoor dat onze woningen betaalbaar blijven, kunnen we blijven voorzien in goede woningen en kunnen we woningen verduurzamen.

In het eerste jaar van het nieuwe huurprijsbeleid zijn besluiten genomen over aanpassingen. Zo bepaalden we dat voor appartementen de subsidiabele huur niet boven de huurtoeslaggrens mag komen. Dit omdat de groep huurders die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag door de overheid verruimd is. Ook is bepaald dat we de kans voor woningzoekenden, met een inkomen dat een categorie hoger ligt dan de laagste inkomenscategorie, willen vergroten. Deze verruiming gaat in per januari 2021.

Na te streven verdeling huurprijsklassen nieuw huurprijsbeleid.

Huurprijsklasse	Huur 2020	2020
Tot kwaliteitsgrens	≤ € 432,51	5%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	> € 432,51 - ≤ € 619,01	75%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	> € 619,01 - ≤ € 663,40	10%
Tot huurtoeslaggrens	> € 663,40 - ≤ € 737,14	10%

2.2.3 Huuraanpassing 2020

Met de Huurdersraad Mijande Wonen en met beide gemeenten in ons werkgebied maakten we afspraken over een gematigd huurbeleid. Hieruit volgt dat we voor huurders met een inkomen tot en met € 43.574 een inflatievolgende huurverhoging hebben toegepast van 2,6%. Daarnaast hebben wij de maximaal toegestane verhoging van 6,6% doorgerekend aan huishoudens met hogere inkomens. Daartegenover staat dat wij investeren in maatregelen om woningen te verduurzamen. Hiermee dragen wij bij aan het verlagen van de woonlasten voor bewoners, het vergroten van het wooncomfort en het verminderen van energieverbruik.

In 2020 bepaalde de overheid dat de huursomstijging maximaal 2,6% mag zijn. De huursom wordt bepaald door de jaarlijkse huuraanpassing, de aanpassing van de huren bij nieuwe verhuringen (zogenaamd huurharmonisatie) en huuraanpassingen na woningverbeteringen. De huursomstijging van Mijande Wonen is met 2,02% ruim onder het wettelijk toegestane percentage van 2,6% gebleven.

Bezwaar

Wij ontvingen 46 bezwaren op het voorstel voor de huuraanpassing 2020: 14 huurders uit Dinkelland en 32 huurders uit Twenterand. Het betrof 30 keer een bezwaar tegen inkomensafhankelijke huurverhoging. Zelf konden we 34 bezwaren afhandelen. Daarbij werd 25 keer de huurder in het gelijk gesteld en werd de huurverhoging aangepast. Tot slot gingen 12 huurders naar de Huurcommissie met hun bezwaar. In al die zaken werd Mijande Wonen in het gelijk gesteld.

Naast de bezwaren kwam ook een verzoek tot huurverlaging vanwege inkomensdaling na inkomensafhankelijke huurverhoging binnen. Dit is doorgevoerd.

Bezwaren	2020
Gegronde bezwaren	21
Bezwaar ingetrokken	9
Bijzondere reden voor aanpassing	4
Naar huurcommissie	12
Totaal	46

Maatwerk

Mensen moeten zo passend mogelijk kunnen wonen. Wij zijn er voor mensen met een smallere beurs. Situaties waarin mensen te maken hebben met inkomensterugval bekijken wij serieus en daarbij leveren wij zo nodig maatwerk. Maatwerk kan bestaan uit huurverlaging, huurbevrozing of het zoeken naar een beter betaalbare woning. In 2 situaties werd de huurprijs verlaagd zodat de huurders huurtoeslag konden aanvragen.

2.2.4 Innens van huren en als dat niet vanzelf goed gaat

Huurincasso en huurachterstanden

Het incassoproces is strak ingeregeld en we hanteren steeds meer een persoonlijke aanpak om huurschulden te voorkomen en te verhelpen. Ondanks de coronamaatregelen is het door onze persoonlijke aanpak gelukt de achterstanden om laag te brengen.

Huurachterstanden	2020 * € 1.000	Deel van huuromzet	2019 * € 1.000	Deel van huuromzet
Huidige huurders	175	0,54%	223	0,71%
Vertrokken huurders	159	0,49%	153	0,49%
Overige debiteuren	229		192	
Totaal huurdebiteuren	563		568	
Voorziening debiteuren	-292		-266	
Huurdebiteuren balans	271		302	

In de tweede helft van 2020 veranderde de taken van de woonconsulenten. Een aantal woonconsulenten houdt zich specifiek bezig met huurincasso. Hierdoor is er meer tijd om vroegtijdig problematiek te signaleren en meer aandacht te besteden aan huurders met een (dreigende)achterstand. We gebruiken verschillende manieren om in contact te komen; bijvoorbeeld via Whatsapp, telefonisch en via persoonlijke gesprekken. Door persoonlijk contact en aandacht lukt het ons om met huurders met (dreigende) huurachterstanden in contact te komen. Waar het nodig is kunnen we de bewoner meer ondersteunen bij het oplossen van achterstanden en eventuele hulpverlening inschakelen. We hebben goede ervaringen met de samenwerking met de armoedeconsulenten van Dinkelland en Twenterand. Ook voor huurders die niet onder de voorwaarden van Vroegsignalering vallen. Het intensieve contact met gemeente, stadsbank, bewindvoerders en Stichting Boot (in Twenterand) is gebleven. Verder troffen we in Coronatijd zelf vaker regelingen met huurders met betalingsproblemen.

Deurwaarderszaken

Het is niet altijd te voorkomen dat we zaken uit handen moet geven aan een deurwaarder. Ook dan worden nog verschillende pogingen gedaan om met aanvullende afspraken woningontruimingen te voorkomen. Daarin slagen we gelukkig de laatste jaren goed. In onderstaande tabel is te zien dat het aantal huurders dat doorgezet is naar de deurwaarder enorm is gedaald. Het vroegtijdig contact opnemen en de hiervoor beschreven persoonlijke benadering op maat met huurders bij dreigende huurachterstanden heeft daar zeker aan bijgedragen.

Deurwaarderszaken	2020	2019
Aantal ingediende zaken	33	73
Aanzegging ontruiming	11	10
Aantal vonnissen	11	18
Ontruimingen	4	3

Ontruimingen

Vanuit Mijande Wonen en samenwerkingspartners zijn diverse acties uitgevoerd en er is ondersteuning aangeboden om te komen tot passende oplossingen. In 6 zaken leidden deze handreikingen helaas niet tot het voorkomen van de woningontruimingen. Twee daarvan vonden plaats in de gemeente Twenterand, beide op grond van huurachterstanden. Vier vonden plaats in de gemeente Dinkelland; 2 op grond van huurachterstanden en 2 op grond van woonoverlast. De aanleiding van de doorgevoerde ontruimingen kwam niet door de Coronamaatregelen.

2.2.5 Aanbod van woningen

Verhuur van woningen

Wij wezen 305 sociale huurwoningen toe in 2020. In gemeente Twenterand 211 en in Dinkelland 94 woningen. In onderstaande tabel staat de verdeling naar huurprijsklasse weergegeven. In de Prestatieafspraken 2016 – 2020 staat dat tweederde van de woningen die wij aanbieden onder de eerste aftoppingsgrens (€ 619,01) ligt. Hierin slagen wij ruimschoots met 85% in Dinkelland en 89% in Twenterand. De mutatiegraad in Dinkelland ligt op 7,2 % en in Twenterand op 6,4%.

Huurprijzen	Dinkelland				Twenterand			
	2020 Totaal	%	2019 Totaal	%	2020 Totaal	%	2019 Totaal	%
≤ 619,01*	80	85	84	73	188	89	185	83
>619,01 – ≤ 663,40	6	6	7	6	12	6	21	9
>663,40 – ≤737,14	8	9	24	21	11	5	18	8
>737,14	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	94	100	115	100	211	100	224	100

* In 2019 zijn de aftoppingsgrenzen van 2019 gehanteerd te weten € 607,46 en € 651,03.

Woningtoewijzing sociale huurwoningen

In deze paragraaf is de tabel opgenomen met de verantwoording van passend toewijzen. Kort gezegd houdt passend toewijzen in dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, woningen toegewezen krijgen met een huurprijs tot een voor hen geldend maximum. In 2020 was dit voor jongeren tot 23 jaar € 432,51, voor 1- en 2-persoonshuishoudens € 619,01 en voor huishoudens met 3 of meer leden € 663,40. De overheid vereist dat minimaal 95% van de toewijzingen aan mensen uit de primaire doelgroep passend moet zijn.

In onderstaand overzicht staan de verhuringen in 2020 naar huishoudengrootte, inkomens en huurprijzen.

Personen	Aow	inkomensgroep	<= 432,51	> 432,51 en <= 619,01	> 619,01 en <= 737,14
Eenpersoons	Nee	1. <=23.225	30	88	-
Eenpersoons	Nee	2. > 23.225	4	12	13
Eenpersoons	Ja	1. <= 23.175	1	31	-
Eenpersoons	Ja	2. > 23.175	-	2	1
Tweepersoons	Nee	1. <= 31.550	6	33	1
Tweepersoons	Nee	2. > 31.550	-	11	4
Tweepersoons	Ja	1. <= 31.475	-	11	-
Tweepersoons	Ja	2. > 31.475	-	3	1
	Aow	inkomensgroep	<= 432,51	> 432,51 en <= 663,40	> 663,40 en <= 737,14
Drie of meerpersoons	Nee	1. <= 31.550	-	49	-
Drie of meerpersoons	Nee	2. > 31.550	-	3	1
Drie of meerpersoons	Ja	1. <= 31.475	-	-	-
Drie of meerpersoons	Ja	1. > 31.475	-	-	-

Verhuur huurprijs < €737,14	305
Verhuur aan instellingen en bedrijven	0
Verhuur niet DAEB	5
Totaal nieuwe verhuringen 2020	<u>310</u>

In de volgende tabel is te zien dat we met het toewijzen van de sociale huurwoningen binnen de normen van de overheid blijven.

Toewijzingen woningen ≤ € 737,14	Aantal woningen	Norm Overheid	Gerealiseerd Mijnde Wonen
Toewijzing laagste inkomens	250		
Passend toegewezen laagste inkomens	249	Minimaal 95%	99,5%
Toewijzing t/m € 39.055	291	Minimaal 80%	95%
Toewijzing > € 39.055 - ≤ € 43.574	5	Maximaal 10%	2%
Toewijzing > € 43.574	9	Minimaal 10%	3%
Totaal	305		

Bijna alle woningen werden passend toegewezen. Met het toewijzen van 41 woningen aan huishoudens met een inkomen boven de grens van passend toewijzen - maar onder € 39.055, bleek dat de kans op toewijzing voor deze groep klein is. Daarom is eind 2020 besloten het aanbod voor deze groep groter te maken.

De toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven € 43.574 werd gedaan in verband met sloop en medische indicatie. Drie woningen zijn tijdelijk verhuurd aan Provincie Overijssel. Deze worden beschikbaar gesteld aan bewoners langs het kanaal Almelo-de Haandrik die, vanwege schade aan hun woning, tijdelijk ergens anders moeten wonen.

Intermediaire woningtoewijzing

Een aantal zorgaanbieders verhuurt woningen van ons aan cliënten. Als zij een nieuwe huurovereenkomst aangaan, is er sprake van intermediaire woningtoewijzing. Zij leggen jaarlijks verantwoording aan ons af dat zij de criteria van passend toewijzen hebben toegepast bij nieuwe verhuringen.

Vrije sector woningen

In de vrije sector verhuurden wij 5 woningen. In Dinkelland waren dit er 2 en in Twenterand 3.

Woningzoekenden

Op 31 december stonden 5.336 woningzoekenden ingeschreven in ons woonruimteverdeelsysteem. Hiervan reageerden 1.898 huishoudens (36%) daadwerkelijk één keer of vaker op ons aanbod. Dit noemen wij de actief woningzoekenden. Ongeveer 64% van de ingeschrevenen heeft nog nooit gereageerd op een vrijkomende woning. Zoals in onderstaande tabel te lezen is, wonen veruit de meeste woningzoekenden in gemeente Twenterand.

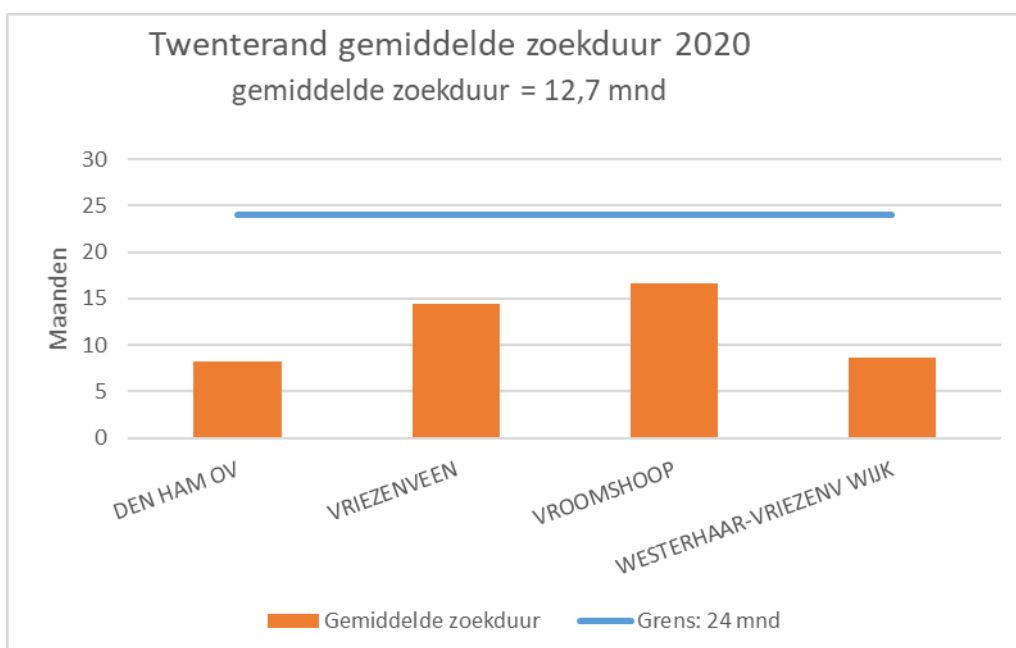
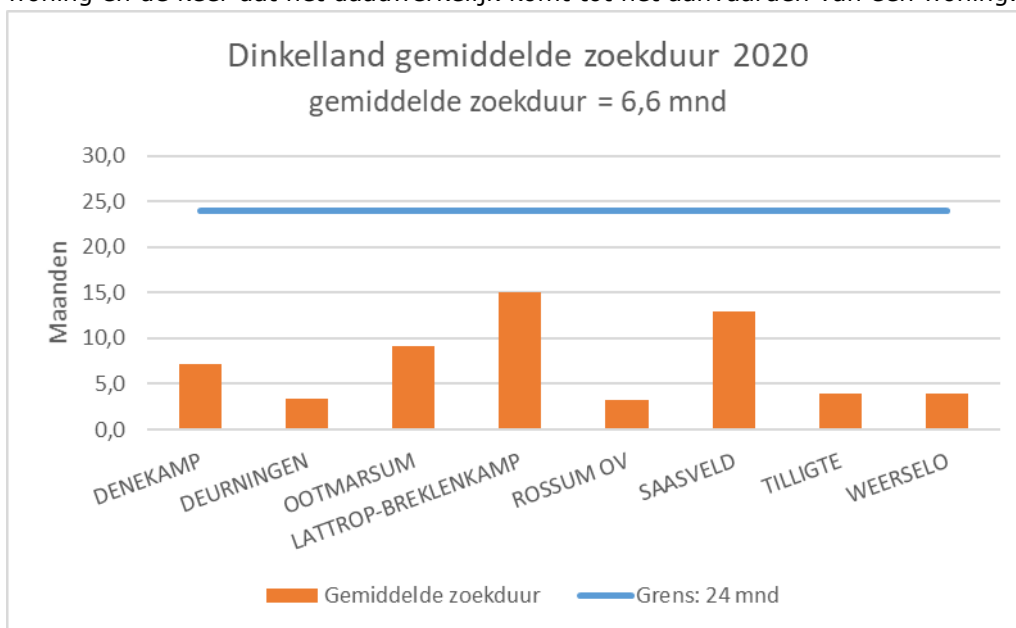
Nu wonend in	Actief woningzoekend	Niet actief woningzoekend	Totaal aantal
Dinkelland	330	770	1.100
Twenterand	858	1.881	2.739
Overig Twente	434	430	864
Overig Nederland	276	357	633
Totaal	1.898	3.438	5.336

Reacties op woningaanbod

In *Dinkelland* werden 94 woningen aangeboden. Gemiddeld kwamen op de woningen 10 reacties (in 2019 gemiddeld 9 en in 2018 gemiddeld 10). Op het woningaanbod van 211 woningen in *Twenterand* kwamen gemiddeld 28 reacties (in 2019: 27 en in 2018: 22). Hiermee wordt de lijn voortgezet dat de druk op de sociale huurmarkt in Dinkelland lager is dan in Twenterand.

Zoektijden sociale huurwoningen

Met gemeenten Twenterand en Dinkelland en de Huurdersraad is afgesproken dat bij ons ingeschreven woningzoekenden, die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, daar binnen 2 jaar in moeten slagen. In de hierna komende grafieken is te zien dat dat goed lukt. De zoektijd van een woningzoekende is de periode tussen de eerste keer reageren op een aangeboden woning en de keer dat het daadwerkelijk komt tot het aanvaarden van een woning.



Bijzondere woningtoewijzing

Naast de reguliere woonruimteverdeling kennen wij ook de bijzondere woningtoewijzing aan huishoudens die door omstandigheden op korte termijn een passende (andere) woning nodig hebben. Hieronder vallen onder andere statushouders en mensen die door lichamelijke beperkingen niet meer in de huidige woning kunnen wonen. Deels wijzen wij woningen toe aan deze groepen zonder dat wij betreffende woningen op onze website aanbieden. Deels bieden wij woningen aan via de website en hebben deze woningzoekenden voorrang op anderen omdat ze een urgentie hebben op bijvoorbeeld medische gronden of vanwege herstructurering.

Statushouders

In de Raamovereenkomst Prestatieafspraken die we sloten met de gemeenten en de Huurdersraad is opgenomen dat wij bijdragen aan het huisvesten van statushouders. In 2020 hebben wij 11 (3,5% van alle toewijzingen) woningen beschikbaar gesteld. Hiervan liggen 7 woningen in Twenterand en 4 woningen in Dinkelland. Er is ook sprake geweest van gezinshereniging. Dan hoeft er geen woning beschikbaar te zijn, maar trekken nagekomen gezinsleden bij hun familie in.

De taakstelling voor de gemeente Twenterand was in 2020 het huisvesten van 24 statushouders. Met de nog openstaande achterstand van 14 uit 2019, werd de totale taakstelling 38. Het is gelukt om 36 statushouders te huisvesten. Deels door een woning te bieden en deels door gezinshereniging.

De totale taakstelling in Dinkelland was in 2020 het huisvesten van 19 statushouders. Met de nog openstaande achterstand van 8 uit 2019, werd de totale taakstelling 27. Het is gelukt om 22 statushouders te huisvesten. Deels door een woning te bieden en deels door gezinshereniging. In drie gevallen ging het om gezinnen die op uitnodiging naar Nederland zijn gekomen vanwege de situatie, het land waar ze verblijven of de omstandigheden waar ze inzitten. Deze gezinnen gingen niet eerst naar een AZC maar direct naar een woning. Vanwege Corona werd het overkomen van de gezinnen een paar keer uitgesteld. Uiteindelijk is het toch gelukt om hen naar Nederland te laten komen.

Oorzaak van het ontstaan van een achterstand is in beide gemeenten vaak dat er vanuit het COA te weinig statushouders worden toegewezen aan de gemeente. Soms speelt ook mee het ontbreken van een goede match tussen de samenstelling van het huishouden en het type woning dat beschikbaar komt.

Bij het invullen van de taakstelling gaat het niet alleen om het bieden van woonruimte. Om mensen een passende woning toe te wijzen is het belangrijk dat wij de samenstelling weten van het huishouden. Bij het vrijkomen van een huurwoning kijken onze medewerkers of deze passend is voor statushouders. Daarbij kijken we ook naar de directe omgeving van de woning en proberen wij mensen gespreid over ons woningbezit te huisvesten. Als wij denken een passende woning te kunnen bieden dan melden wij dit bij de gemeente. Wij kunnen niet altijd voldoen aan de vraag. Vanwege de vaak beperkte omvang van onze woningen is het vooral moeilijk om grote gezinnen een passende woning te bieden. Samen met de gemeenten en de stichtingen Vluchtelingenwerk en Palet wordt de verhuur van de woning met de statushouder geregeld. Die krijgt vanuit de stichtingen ook de eerste periode begeleiding. Periodiek hebben we met de gemeenten en de stichtingen overleg om zaken die goed en minder goed lopen met elkaar te bespreken en waar nodig acties met elkaar af te spreken.

Bijzondere bemiddeling

Medische urgentie

Voor het bepalen of een woningzoekende in aanmerking komt voor een medische urgentie schakelen wij Argonaut Advies in. In 2020 kregen we 39 aanvragen voor een medische urgentie; hiervan kwamen er 31 uit Twenterand, 7 uit Dinkelland en 1 van buiten het werkgebied. In 19 gevallen werd een medische urgentie toegekend. Mensen met een medische urgentie reageren zelf op ons aanbod en krijgen dan voorrang op andere woningzoekenden. Als mensen behoefte hebben aan ondersteuning bij het reageren op woningen, bieden wij deze. Er werden 21 woningen

aangeboden met voorrang voor woningzoekenden met medische urgentie. Hiervan werden 13 daadwerkelijk toegewezen aan deze groep (10 uit Twenterand en 3 uit Dinkelland).

Mooi verhaal van een verhuurconsulent

“Eén voorlopige toewijzing staat me nog goed bij. Een echtpaar uit Vroomshoop stond op nummer 1 voor een woning via medische voorrang. Ik heb hen gebeld om ze te vertellen dat ik hen een voorlopige toewijzing wilde sturen. Dat zijn natuurlijk de leukste telefoongesprekken. Mevrouw was heel, heel erg blij. Haar reactie was:

‘Och meid, ie kunt mie vandaag niet blieër maakn! Want tis vandaag ook oonze trouwdag! Wie bint vieftig joar e trouwt!’

Nou, een extra felicitatie voor hen was op z’n plaats!”

Sociale urgentie

Op grond van sociale urgentie wezen wij 6 woningen toe; 2 in Twenterand en 4 in Dinkelland. Hierin heeft de sociaal consulent een belangrijke rol. Vaak gaat het mensen met problemen waarbij een (andere) woning een belangrijke impuls geeft aan de oplossing. Sociale urgentie wordt bepaald in MDO’s (multi disciplinair overleg) samen met andere samenwerkingspartners. Meer informatie over deze samenwerking leest u in paragraaf 2.2.10.

Voor de uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen stelden we in Twenterand 4 woningen beschikbaar.

Naast bovengenoemde redenen zijn nog 8 woningen op bijzondere wijze bemiddeld. Het gaat hier om aanbod aan zorgpartijen vanwege calamiteiten. Als het om een zorgpartij gaat, betreft de bewoner de woning eerst via de zorgpartij en deze verzorgt de begeleiding. Het is de bedoeling dat de bewoner later zelf de hoofdhuurder worden; de zogenoemde omklapconstructie.

Totaal zijn er 55 woningen verhuurd aan huishoudens vanwege een bijzondere situatie.

Dit is 18% van alle toewijzingen.

Type uitzondering	Aantal toewijzingen
Statushouders	11
Medische urgentie	13
Sociale urgentie	6
Uitstroom maatschappelijke opvang/ beschermd wonen	4
Herstructurering*	13
Calamiteiten**	4
Divers	4
Totaal	55

*Herstructurering: Mensen die in te slopen woningen wonen, krijgen als zij willen verhuizen, urgentie.

**Brand en onbewoonbare woningen langs kanaal

2.2.6 Verkoop

Met het verkopen van woningen willen we onder meer ons bezit beter laten aansluiten op de toekomstige vraag naar sociale woningen. Ons doel was om 25 woningen in 2020 te verkopen. Met de verkoop en levering van 22 woningen (20 sociale huur en 2 vrije sector) is het doel niet helemaal bereikt. Maar er zijn in 2020 nog 6 woningen verkocht waarvan de levering in 2021 plaatsvindt. Reden voor uitgestelde levering is dat kopers onder de 35 jaar vanaf 2021 geen overdrachtsbelasting betalen.

Gemeente	Aantal verkocht tm levering2020	Aantal verkocht, levering in 2021
Dinkelland	14	5
Twenterand	8	1
Totaal	22	6

De meeste woningen zijn verkocht nadat een huurder de huur beëindigde. Zeven woningen zijn verkocht aan de huidige huurders. De gemiddelde leeftijd van die kopers is 53 jaar. Kopers die van de vrije markt komen zijn aanzienlijk jonger, namelijk gemiddeld 35 jaar. De gemiddelde verkoopprijs van de sociale woningen bedroeg € 174.500. Hiermee bieden wij mogelijkheden voor de koop van een huis door huishoudens met een middeninkomen.

Naast de woningen is nog één pand, dat langer leegstond, verkocht dat destijds geschikt is gemaakt voor de huisvesting van 7 mensen met een verstandelijke beperking. De koper van het pand is een particulier die hierin zelf gaat wonen.

In december stelden we het verkoopbeleid 2021-2023 vast en in het eerste kwartaal van 2021 is de verkoopvijver herzien.

2.2.7 Leefbaarheid in de woningen en woonomgeving

Wij zetten ons in om bij te dragen aan de leefbaarheid in onze woningen en de woonomgeving.

Beste Buur Bokaal

De Beste Buur Bokaal is een actie van diverse woningcorporaties en gemeenten binnen Twente. Samen met de Huurdersraad en de gemeenten Twenterand en Dinkelland reikten we ook dit jaar de Beste Buur Bokaal uit. Mensen uit beide gemeenten werden opgeroepen om iemand uit hun buurt, die veel voor hen doet, te nomineren. Het gaat om de 'stille kracht'; vaak de buur die niet in het middelpunt staat en het juist verdient om gewaardeerd te worden. Onze drijfveer om hieraan mee te doen is om bij te dragen aan een prettig leefklimaat en het stimuleren van ontmoeting en verbinding. In Twenterand ontving Yvonne Spijker de Beste Buur Bokaal en in Dinkelland Lidy Vrielink.

"De Beste Buur Met Bokaal is een prachtig initiatief", vindt juryvoorzitter Ilse Duursma, wethouder van de gemeente Dinkelland. Het spreekwoord 'beter een goede buur dan een verre vriend' kennen we al heel lang, maar heeft in deze bijzondere tijd voor veel mensen extra waarde. Omkijken naar elkaar en een handje helpen, dat is waar het om draait. Lidy Vrielink is zo'n buurvrouw die altijd voor anderen klaarstaat. raad en daad helpt ze waar ze kan. Of het nu achter de naaimachine is of soep maken voor vrijwilligers. Daarom ontvangt ze terecht deze Beste Buur Bokaal. We zijn als gemeente trots op 'beste burens' als Lidy Vrielink."



Uitreiking Beste Buur Bokaal 2020 in de gemeente Twenterand



Uitreiking Beste Buur Bokaal 2020 in de gemeente Dinkelland

Tuinen en achterpaden

Rondom tuinen en achterpaden verrichten we verschillende werkzaamheden. Wij spreken bewoners aan op eigen verantwoordelijkheid. Daarnaast zijn er situaties die dringend om actie vragen. Dan nemen wij onze verantwoordelijkheid en zorgen voor het opschonen. Het valt op dat de aandacht voor tuinen en de directe woonomgeving bij meerdere huurders verslapt. We hebben meerdere opschoonacties gehouden om banken, fietsen en dergelijke te verwijderen. Het uitvoeren van werkzaamheden om woningen te verduurzamen grijpen wij aan om aandacht te geven aan tuinen. In 2020 ontwikkelden we meer richtlijnen over tuinen en achterpaden. Hierdoor werken we meer uniform en kunnen huurders beter voorlichten over wat wij van hen verwachten en wat ze van ons mogen verwachten.

Bingo na pech

In het complex Lucia in Denekamp werden onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Dit leidde helaas tot problemen omdat er tijdelijk geen levering was van warmte en water. Nog net voor de invoering van de Coronamaatregelen konden we de bewoners uitnodigen voor een bingo. Deze dag met taart bij de koffie en thee en een lunch werd enorm gewaardeerd door de bewoners.

Ondersteuning bij woonoverlast

Huurders die overlast ervaren van hun burens stimuleren we om eerst zelf contact op te nemen met betreffende burens. Dit in de overtuiging dat het te snel inschakelen van organisaties situaties eerder kan laten escaleren dan dat het iets oplost. Als de burens er niet uit komen, bemiddelt Mijande Wonen tussen partijen. En zo nodig schakelen wij andere partijen in. In 2020 zijn met gemeente Dinkelland voorbereidingen getroffen om ondersteuning via Buurtbemiddeling tot stand te brengen. In november is de uitvoering gestart. Hierbij worden opgeleide vrijwilligers ingezet om te bemiddelen bij lichte overlastzaken zoals conflicten over tuinen, overlast van dieren en pestgedrag.

Opvallend was dat we te maken kregen met een aantal stevige overlastsituaties. Intensieve zaken waarvoor we uitspraken van de rechtbank nodig hadden om de overlast te keren. Naast 2 ontruimingens heeft dit ook geleid tot 1 gedragsaanwijzing.

Onze ervaring is dat de Coronamaatregelen niet geleid hebben tot aantoonbaar meer ernstige overlastsituaties.

Voorkomen verpaupering bij herstructurering

In de wijk De Oale Bouw loopt het project om woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Als huidige huurders verhuizen worden deze woningen of gesloopt of tijdelijk verhuurd. Dit om te voorkomen dat leegstaande woningen en niet onderhouden tuinen de buurt laten verpauperen.

Individuele problemen

Regelmatig signaleren wij dat huurders problemen hebben. Deze kunnen heel verschillend van aard zijn. Om een aantal te noemen: laaggeletterdheid, eenzaamheid, psychische en/of verstandelijke beperkingen, verslaving en onbekendheid met de Nederlandse samenleving. Signalen ontvangen wij van burens en van onze eigen medewerkers die vaak bij bewoners thuis komen; zoals technisch consulenten en wijkconsulenten, schilders, vakmannen en de sociaal consulent. Als we merken dat mensen onze uitleg op papier niet begrijpen, proberen we dit tijdens een persoonlijk contact uit te leggen. Signalen van eenzaamheid geven wij door aan seniorencoaches van gemeenten of welzijnsorganisaties. Zij kunnen op een laagdrempelige manier met betreffende mensen in contact proberen te komen. Bij de integratie van statushouders werken wij nauw samen met de gemeenten en Stichting Vluchtelingen Werk en Stichting Palet.

Meervoudige problemen

Wij worden steeds vaker geconfronteerd met huishoudens waarin meerdere problematieken spelen en die aanleiding geven dat wij in actie moeten komen. Spil vanuit Mijande Wonen daarin is de sociaal consulent. Uiteraard hebben wij contact met de betreffende huurder. Daarnaast is er

samenwerking met diverse samenwerkingspartners. Meer informatie over deze samenwerking leest u in paragraaf 2.2.10.

De 'GHB Handreiking – bezieling en bereikbaarheid' heeft geleid tot goede samenwerking. Binnen gemeente Twenterrand is er iedere maand GHB casusoverleg waar druggerelateerde problematieken wordt besproken. Het uiteindelijke doel is een juiste behandeling van de verslaving en een verslavingsvrije nieuwe start. Indien nodig, voorziet Mijande Wonen onder andere in woonruimte. Wij kunnen zelf ook huurders aanmelden voor dit traject.

Inzicht in handelen van mensen

Medewerkers worden zich steeds meer bewust dat mensen die onder voortdurende stress staan, bijvoorbeeld door schulden, vaak anders reageren en handelen dan we in eerste instantie verwachten. Deze inzichten leveren handvatten op bij het bieden van daadwerkelijk gewenste ondersteuning. We zijn alerter geworden en weten meer van hulpverlening waar we mensen naartoe kunnen verwijzen. We merken dat hulpverlening door vrijwilligers voor mensen vaak laagdrempeliger is dan professionele ondersteuning. Dit heeft er mede toe geleid dat we de opleiding van schuldhulpmaatjes bij Stichting Boot financieel ondersteunen. We herkennen eerder dingen, weten een 'niet pluis gevoel' beter te duiden. Ook merken we eerder ontwijkgedrag op. Bijvoorbeeld als huurders de telefoon niet opnemen of Whatsapp blokkeren. Dan zoeken we de juiste wegen om met deze mensen zelf in gesprek te komen.

Wonen, zorg en welzijn

Mensen wonen steeds langer thuis. Een belangrijke uitdaging ligt in het levensloopgeschikt maken van onze woningen. Wij zien het als een belangrijke opgave om eraan bij te dragen dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Bij nieuwe plannen houden wij rekening met de behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Ook voorzieningen op het gebied van welzijn, ontmoeten en aanvullende dienstverlening zijn noodzakelijk om ouderen tot op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen laten wonen. We werken daarom samen met zorg- en welzijnsinstellingen om deze integrale dienstverlening te kunnen bieden, waarbij elke partij zijn eigen verantwoordelijkheid heeft en Mijande Wonen zich richt op de huisvesting.

In Dinkelland zijn binnen een complex, waar de bewoners inmiddels 70-plussers zijn, afspraken gemaakt rondom het schoonhouden van de keuken in de ontmoetingsruimte. Zij houden het zichtbare zelf schoon en wij ondersteunen ze bij het schoonhouden van de kastjes. In het zorgcomplex de Meijerij in Ootmarsum werd de oude alarmering ontkoppeld met het woonzorgcentrum Franciscus. De bewoners moeten voortaan voor hun eigen alarmering zorgen. Dit brengt aansluitkosten voor telefoon en alarmering met zich mee. Deze aansluitkosten heeft Mijande Wonen voor haar rekening genomen.

Ook hebben we oog voor individuele situaties. Zoals bij een oudere huurder waar in de woning onderhoud moest plaatsvinden. Onze sociaal consulent heeft met verschillende welzijnspartijen contact gehad om met elkaar te kijken wat daarin de beste oplossing was.

Veiligheid in en om de woning

Veiligheid in en om de woning is belangrijk. Hieraan besteden we onder andere aandacht aan bij woningen die opnieuw verhuurd worden. Zo kijkt de installateur de elektrische installatie na en worden onveilige situaties verwijderd of hersteld. Daarnaast laat Mijande Wonen periodiek veiligheidsinspecties uitvoeren naar de gas- en elektriciteitsinstallaties in alle woningen. Bij het plaatsen van nieuwe kozijnen wordt aandacht besteed aan de inbraakbeveiliging.

Asbest op bergingen en schuurtjes wordt planmatig verwijderd. In de woningen wordt dit uitgevoerd tijdens ingrijpend onderhoud of energiesprongprojecten. Veiligheid om de woning wordt bijvoorbeeld bevorderd door straatwerk in achterpaden planmatig te herstellen.

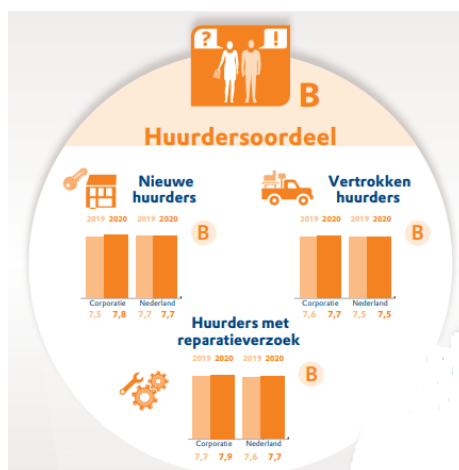
2.2.8 Klantcontact

Woningzoekenden en huurders geven wij de mogelijkheid om op de door hen gewenste wijze contact met ons op te nemen of informatie op te zoeken. Dit kan via onze website, het huurderportaal, telefonisch en door op een van onze kantoren te komen of medewerkers in de buurt aan te spreken. In de gemeente Dinkelland hebben wij een klantkantoor in Denekamp en in de gemeente Twenterand in Vriezenveen.

We hebben oog voor mensen die al erg lang van ons huren. Trouwe huurders zetten we graag in het zonnetje, zoals een aantal burens in Westerhaar die al meer dan 50 jaar huren.



Woonconsulenten, technisch consulenten, verhuurconsulenten, vakmannen en schilders en de sociaal consulent zijn vaak aanwezig in de buurten. De meesten hiervan werken gebiedsgericht waardoor de meeste huurders hen kennen. Wij merken dat huurders die iets te vragen hebben onze medewerkers in de buurt goed weten te vinden. De beoordeling door huurders over onze dienstverlening blijft positief. En is zelfs iets verbeterd. Hieronder het huurdersoordeel dat onderdeel is van de Aedes-benchmark. In paragraaf 2.2.9 gaan we onder het kopje 'KWH' uitgebreider in op de beoordeling van huurders.



2.2.9 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Uitgangspunt is om huurders in een zo'n vroeg mogelijk stadium te betrekken. Zaken die direct betrekking hebben op een complex worden vaak besproken met een bewonerscommissie en waar dit wenselijk is tijdens gesprekken met individuele huurders. Wij streven er naar om huurders zoveel mogelijk invloed te geven op de beslissingen die genomen worden voor hun woning en buurt.

Plan De Oale bouw

Samen met de bewonerscommissie en de bewoners van De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk gaven we verder vorm aan het plan voor hun wijk. We investeerden veel tijd in het ophalen van de woonwensen bij de bewoners en stap voor stap gaven we met elkaar verdere invullingen aan het plan. De woonwensen van de bewoners en onze uitgangspunten vormden de basis voor het nieuw plan.

Met de bewonerscommissie bespraken we de verdere uitwerking en samen maakten we keuzes. In juni kozen we gezamenlijk en unaniem voor Beltman Architecten.

Samen met de bewonerscommissie informeerden we de bewoners op 8 oktober tijdens een informatiemarkt. Deze werd Coronaproof georganiseerd.

De bewonerscommissie speelt een belangrijke rol bij het project en staat voor de belangen van de bewoners, denkt mee en realiseert zich dat niet alle wensen uit kunnen komen. Een voorbeeld waar de bewonerscommissie zich sterk heeft gemaakt is de periode van huurgewenning; ze hebben bereikt dat deze van 1 naar 3 jaar is opgerekt.

De bewonerscommissie werd door de bewoners op 8 oktober beloond voor hun tomeloze inzet.



Het idee was om de verdere uitwerking van het plan in december aan de bewoners te presenteren. Helaas kon dit niet doorgaan vanwege de strengere lockdown. We plaatsten een muur met plexiglas raam om zo begin 2021 veilig individuele gesprekken te organiseren. Ook voerden we een aantal gesprekken digitaal met bewoners. Ondanks dat niet alle individuele wensen in het plan ingepast kunnen worden, is er over het algemeen tevredenheid over de plannen die er nu liggen.

Projecten

Rondom projecten met werkzaamheden die de woningen moeten verduurzamen, hebben we contact met de bewoners. Daarbij zien we dat er ook mensen zijn die niet tegen de overlast kunnen die de werkzaamheden met zich mee brengen. Tijdens zo'n project stellen wij dan een woning beschikbaar waar mensen tijdelijk kunnen verblijven. In één situatie hebben we aangeboden dat een tijdelijke bewoner daar mocht blijven wonen vanwege lichamelijke beperkingen.

Voordat we starten met een project wordt een bewonersavond gehouden waar de huurders algemene informatie krijgen. Ze krijgen een boekje mee naar huis om zaken rustig door te kunnen nemen. Als de woningen technisch worden beoordeeld, gaat de woonconsulent mee als ingeschat wordt dat het meerwaarde heeft. De woonconsulent gaat tijdens een project bij de bewoners langs om te horen hoe het met de bewoner gaat. Dan komen soms ook zaken naar boven waar mensen tegenaan lopen en waar wij met maatwerk iets aan kunnen doen. Zo werd een zolder leeggehaald omdat de bewoner daar zelf niet toe in staat was.

Persoonlijke aandacht wordt gewaardeerd. Als waardering voor de goede zorg ontvingen we een zelfgebakken appeltaart van een huurder.

Bewonersinitiatieven

Initiatieven van bewoners stimuleren we graag. Zo is er in Weerselo iemand die zich heeft opgeworpen als 'voorman' van een gezellige entree. Afsproken is dat hij 1 tot 2 keer per jaar wat plantjes koopt op kosten van Mijande Wonen om de entree op te fleuren.

Een bewoner van het woongebouw aan de Oranjestraat in Westerhaar-Vriezenveensewijk nam eind 2019 contact op met Mijande Wonen. De bewoners wilden graag een naam voor hun woongebouw en vroegen wat Mijande Wonen vond van dit idee. Aan dit initiatief werkten we graag mee. De bewoners bedachten samen de passende naam 'Beekzicht'. Het idee was om de naam tijdens een gezellig samenzijn met alle bewoners te onthullen. Vanwege de Coronamaatregelen kon dat helaas niet doorgaan. Als verrassing ontvingen alle bewoners gebak van Mijande Wonen om de nieuwe naam te vieren.



Huurdersraad

De Huurdersraad is onze officiële gesprekspartner die opkomt voor de belangen van de huurders en woningzoekenden. In de samenwerkingsovereenkomst zijn de rechten en plichten vastgelegd. Daarin staat ook duidelijk waarover de Huurdersraad wordt geïnformeerd, waarover zij adviesrecht en instemmingsrecht heeft. Bij veel onderwerpen betrekken wij de Huurdersraad al in een vroeg stadium. De leden van de Huurdersraad denken mee, kunnen hun inzichten in een vroeg stadium aandragen en het voorkomt dat ze geconfronteerd worden met volledig doordachte stukken waar ze in een laat stadium pas wat van kunnen vinden. Deze werkwijze bevalt de Huurdersraad en Mijande Wonen goed.

De Huurdersraad bestaat uit 7 leden. Hiervan zijn er 6 huurders en 1 niet-huurder. De Huurdersraad en Mijande Wonen zijn 4 keer bij elkaar geweest. Vanwege de Coronamaatregelen zijn we minder bij elkaar gekomen. Vanwege persoonlijke omstandigheden van verschillende leden van de Huurdersraad was beeldtelefonie niet altijd goed mogelijk. Daarom hebben we alternatieve manieren gevonden door soms met een paar mensen bij elkaar te zitten en digitale deelname van de anderen. Daarnaast zijn er tijdens informele telefoongesprekken en via mail veel zaken doorgesproken en is de Huurdersraad goed geïnformeerd. Belangrijke onderwerpen we met elkaar bespraken zijn:

- Plan De Oale Bouw
- Huurverhoging 2020
- Visitatie
- Servicefonds
- Huisvestingsplan Mijande Wonen
- Jaarverslag 2019
- Regionaal Woonvindsysteem
- WoON Twente
- Begroting 2021 Huurdersraad
- Begroting 2021 Mijande Wonen
- Activiteitenoverzicht 2021
- Prestatieafspraken
- Op te zetten woonlastenonderzoek door Huurdersraad
- Selectie/benoeming nieuwe huurderscommissaris
- Individuele en specifieke problemen van een aantal huurders

Klachten

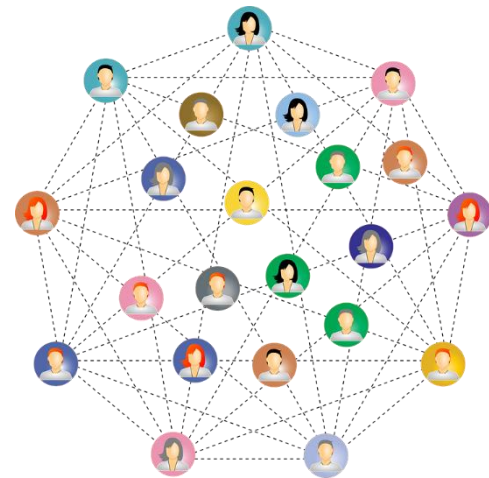
Huurders en woningzoekenden kunnen op hun eigen wijze klachten bij ons melden. Dit kan door een app, e-mail of brief te sturen, ons te bellen of via een klachtenformulier. De betrokken medewerker van Mijande Wonen bespreekt met de melder de klacht en samen proberen ze te komen tot een gewenste oplossing. Gelukkig komen we er samen meestal uit. Als dat niet lukt kunnen gesprekken volgen met een collega en eventueel met een manager. In situaties dat de melder ontevreden blijft over wat wij te bieden hebben, kunnen zij zich melden bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o., de Huurcommissie of de rechter. Dit jaar zijn er in een paar gevallen gesprekken geweest met de manager Wonen en de betrokken medewerker

wat leidde tot meer begrip voor de oplossing die we al hadden geboden en soms ook tot een aanpassing van die oplossing. Dit heeft ertoe geleid dat er geen klachten zijn ingediend bij de Klachtencommissie of de rechter.

Informatievoorziening

In 2020 stelden we nieuw communicatiebeleid op. Ons ondernemingsplan was hierbij uitgangspunt. Wij zetten communicatie in om bij te dragen aan het halen van onze organisatiedoelstellingen.

Mijande Wonen is een communicatieve organisatie. Dat betekent dat medewerkers zelf namens Mijande Wonen communiceren. Het team communicatie ondersteunt medewerkers hierbij. Helder en duidelijk communiceren, goed kunnen luisteren en toetsen of de ontvanger je boodschap begrijpt, horen bij een communicatieve organisatie. Afdelingen/teams zijn zelf verantwoordelijk dat hun interne en externe communicatie en informatie juist, duidelijk, volledig en tijdig zijn.



Onze interne en externe communicatie is duidelijk, begrijpelijk, juist en beschikbaar. Wij communiceren intern en extern actief, vertellen wat we doen en zijn trots op wat we bijdragen aan een thuis voor iedereen (behaalde resultaat).

Wij informeren huurders en partners op onderstaande manieren:

- **Informatiebijeenkomsten en overleggen (online en offline)** Wij zetten bewonersavonden in om grote groepen bewoners tegelijkertijd te informeren en te betrekken. Vanwege de Coronamaatregelen ging dat in 2020 anders. We organiseerden bijvoorbeeld voor de bewoners van De Oale Bouw een Coronaproof informatiemarkt in De Klaampe in Westerhaar.
- **(Digitale) nieuwsbrieven (offline en online)** Bij projecten versturen wij nieuwsbrieven om betreffende huurders goed op de hoogte te houden.
- **Persberichten (offline en online)** Wij versturen regelmatig nieuws- en persberichten. Deze berichten staan ook op onze website. Via onze social media kanalen Facebook en Twitter brengen wij deze berichten onder de aandacht.
- **Website (online)** Hierop staat al onze basisinformatie over de organisatie en onze nieuwsberichten. Voor woningzoekenden staat er informatie over het inschrijven en reageren op aangeboden woningen. Voor huurders informatie over zaken die het huren van een woning betreffen. Op onze website zijn ook de veel gestelde vragen en daarbij behorende antwoorden te vinden.
- **Beeldende overzichten** Om ingewikkelde of veel informatie te communiceren, gebruiken we beeldende overzichten (infographics). Dit zijn schema's waarin met veel plaatjes informatie duidelijk en simpel wordt overgebracht. In 2020 ontwikkelden wij beeldende overzichten voor het jaarverslag en passend toewijzen.
- **Facebook (online)** Wij gebruiken Facebook voor korte, minder formele berichten. Facebook is ook een mooi middel voor het uitzetten van heel korte enquêtes of te vragen naar een reactie.

In 2020 stuurden we de huurders een kaart om aan te geven dat we aan hen denken in deze bijzondere tijd. Ook belden we een deel van de oudere huurders (80+) om te vragen hoe het met hen ging en of we hen ergens mee konden helpen.

Ook intern organiseerden we een aantal acties om in contact te blijven met elkaar tijdens het thuiswerken. Intern communiceren we vooral via ons intranet en via e-mails en (online) sessies en werkoverleggen.

In 2020 organiseerden we vanuit het kernteam Ondernemingsplan verschillende sessies om met elkaar betekenis te geven aan begrippen uit ons ondernemingsplan. Bijvoorbeeld: wat betekent duurzaamheid voor ons en hoe maken we dat dan concreet.

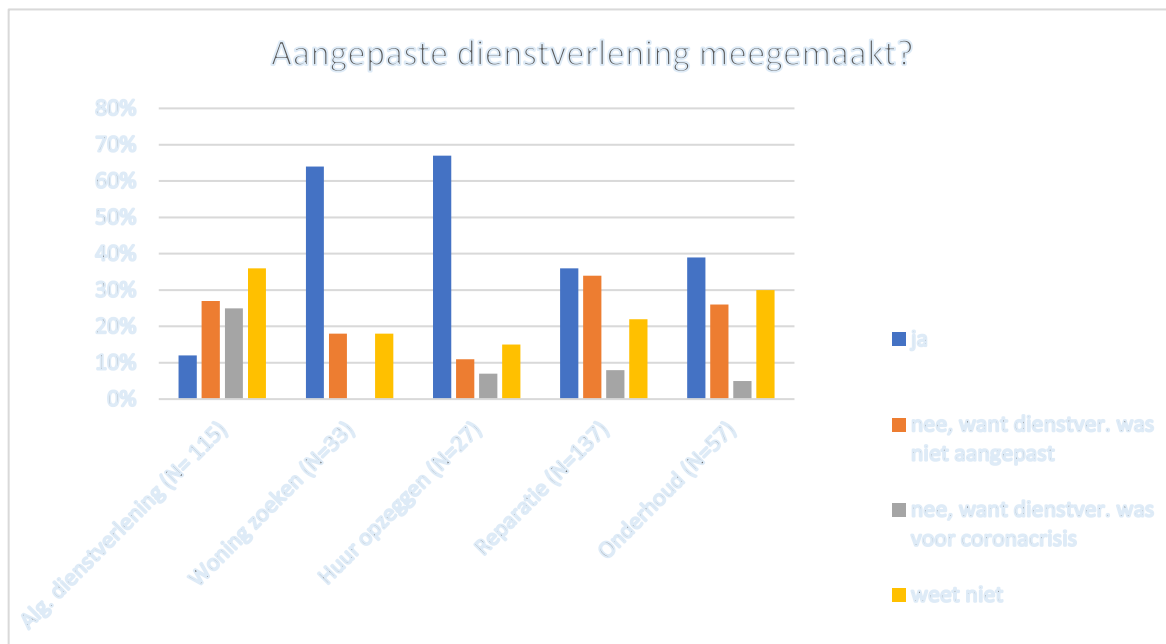
In 2020 startten we met communicatie richting jongeren. De eerste stappen voor een informatieflyer zijn gezet. Deze stappen zetten we in overleg met jongeren. Zij praten mee over de inhoud en vorm. We ontwikkelen op verzoek van jongeren zowel een digitale als een papieren flyer.

Klanttevredenheid

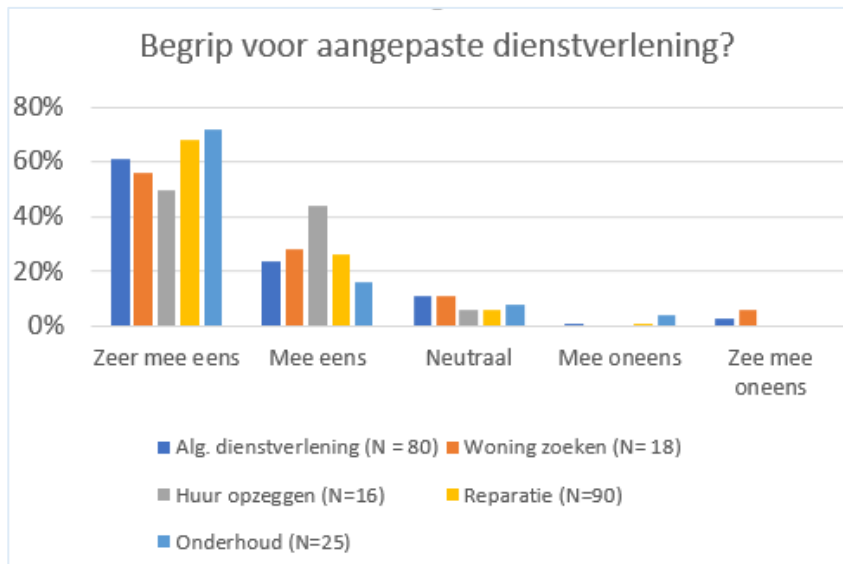
Tijdens de vele contacten die wij hebben met onze huurders en woningzoekenden letten wij er zelf goed op of dit naar tevredenheid van de klant verloopt. In die interactie kunnen wij ook bijsturen. Om te weten hoe de huurder onze dienstverlening ervaart, laten wij dat onderzoeken door KWH¹. Verschillende resultaten uit deze onderzoeken worden meegenomen in de jaarlijkse Aedes benchmark voor het huurdersoordeel.

KWH

Wij zijn trots op de resultaten die uit de KWH onderzoeken kwamen. Ondanks de dienstverlening die we noodgedwongen vanwege de Coronamaatregelen moesten aanpassen is het gemiddelde cijfer 7,8 gebleven. Het cijfer komt overeen met woningcorporaties van dezelfde grootte en het landelijk gemiddelde. De waardering van de algemene dienstverlening is gedaald naar een 7,2. De overige waarderingen zijn nagenoeg gelijk gebleven. Huurders die aangeven dat zij ontevreden zijn over een bepaalde zaak en hebben vermeld dat zij contact hierover op prijs stellen, benaderen wij zo snel mogelijk. Daarnaast kijken we of aanpassing van onze dienstverlening wenselijk en mogelijk is, om ontevredenheid in de toekomst te voorkomen. Hieronder staan de resultaten van de afgelopen 3 jaar. Vervolgens zijn er twee tabellen opgenomen met resultaten van vragen die gesteld werden aan huurders van Mijande Wonen in verband met de maatregelen. Gelukkig konden veel huurders begrip opbrengen.



¹ Landelijk Kwaliteitscentrum voor en door Woningcorporaties



2.2.10 Onze samenwerking met onze partners

Wij zien netwerken en samenwerken als een middel om resultaat te boeken. Om samen het verschil te maken en te zorgen voor een thuis voor iedereen. De kracht van netwerken is een van de pijlers van onze koers. Wij werken nauw samen met onder meer de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, schuldhulpverlening, aannemers en WoON Twente. Wij maken gebruik van onze netwerken als we voor uitdagingen staan, die we niet alleen kunnen oplossen en waarvoor geen duidelijke oplossing te benoemen is. Gezamenlijk resultaten behalen, in het belang van de bewoner(s), kan alleen als partijen elkaar op basis van vertrouwen weten te vinden, kennis delen en samenwerken.

Wij hebben onze banden met belanghouders de afgelopen jaren verder geïntensiveerd. We vinden het belangrijk dat zij met ons meedenken over onze strategie en ons beleid. Daarom betrekken wij partners, medewerkers en huurders eerder en intensiever. Dat doen we door plannen echt met elkaar te maken, zoals het huurprijsbeleid en het ondernemingsplan. Samen met de bewonerscommissie maken we bijvoorbeeld het nieuwe plan voor de wijk.

In de vorige paragraaf las u hoe wij samenwerken met huurders en hen betrekken bij ons beleid en bij besluiten over hun woning. Hieronder leest u hoe wij handen en voeten geven aan onze samenwerking met andere partners. In 2021 stellen wij beleid op om vast te leggen hoe wij invulling geven aan de samenwerking met onze partners.

Samenwerking met gemeenten

De samenwerking met gemeenten is goed en constructief. We weten elkaar snel te vinden wanneer dat nodig is.

Met de Huurdersraad en gemeenten Dinkelland en Twenterand voerden wij de prestatieafspraken over 2020 uit. Eind 2020 liep de Raamovereenkomst 2016 – 2020 af. Om te komen tot een nieuwe raamovereenkomst verrichtten we in 2020 veel voorwerk waarbij we ondersteund werden door Fraey. De oude raamovereenkomst is geëvalueerd en de resultaten hiervan zijn meegenomen als input voor de toekomst. Belangrijk gezamenlijk doel is het versterken van de verbinding onderling en met de uitvoerders van de verschillende organisaties. Daarom is gekozen voor een aanpak waarbij inbreng wordt gevraagd van bestuurders, beleidsadviseurs en uitvoerders. In de eerste helft van 2021 stellen partijen de Raamovereenkomst vast.

Daarnaast is er regelmatig bestuurlijk overleg tussen onze directeur-bestuurder, manager wonen en de wethouders van beide gemeenten. Bij dringende zaken vinden we elkaar snel.

Multidisciplinaire aanpak bij uitdagingen

Ook onze medewerkers werken nauw samen met medewerkers van de gemeente en andere partners zoals welzijn- en zorgorganisaties. We kiezen voor een zo'n breed mogelijke multidisciplinaire aanpak. Tijdens MDO's (multidisciplinair overleg) worden situaties waarin mensen verkeren met elkaar besproken en acties op elkaar afgestemd. Daar waar wij deel zijn van de oplossing nemen wij onze verantwoordelijkheid. Belangrijke samenwerkingspartners zijn de beide gemeenten, Tactus verslavingszorg, de politie, Avedan, Wijkkracht, Stichting Welzijn Tubbergen/Dinkelland, ZorgSaam Twente, Avelijn, Stadsbank, Stichtingen Vluchtelingen Werk en Palet, Stichting Boot, verschillende bewindvoerders en ambulante hulpverleners. De samenwerking vraagt om vertrouwen in elkaar, het elkaar goed kennen en weten te vinden. Bedoeling was om in 2020 een startbijeenkomst te houden voor medewerkers binnen het sociaal domein van de gemeenten en Mijande Wonen. Doel daarvan is elkaar beter leren kennen en te verbinden. Vanwege de Coronamaatregelen kon dit niet doorgaan. Wel blijven we werken aan het versterken van elkaar, het verkorten van de onderlinge lijnen en het vastleggen van concrete samenwerkingsafspraken.

Externe toezichthouders

Ook de samenwerking met Autoriteit woningcorporaties en het WSW is prettig, open en constructief.

Netwerken

Wij zoeken actief de samenwerking op en nemen deel aan samenwerkingen als WoON Twente. Vijf medewerkers van Mijande Wonen nemen deel aan verschillende werkgroepen om samen met de woningcorporaties binnen WoON Twente een regionaal woonvindsysteem te ontwikkelen.

2.3 Financiële continuïteit en financieel beleid

Ons doel is om blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen te bieden aan (toekomstige) huurders. Een randvoorwaarde hierbij is dat we financieel gezond zijn en blijven.

Portefeuillestrategie en verduurzaming

Zoals u eerder kon lezen is Mijande Wonen financieel op orde. We hebben voor 2021 een basisbegroting gemaakt waaruit blijkt dat er ruimte is voor extra investeringen. Onze opgave is groot: te denken valt aan concrete gebiedsontwikkelingen of het ophogen of versnellen van onze duurzaamheidsambities. Daarnaast kunnen wij onze middelen maar één keer inzetten. De komende periode voeren wij gesprekken met elkaar en met onze partners om te bepalen waarin wij extra gaan investeren en welke keuzes en prioriteiten wij hierin maken.

Financieel beleid en financieringsstrategie

We gaan ons financieel beleid en de financieringsstrategie herzien in 2021.

We koppelen onze ambities aan financiële scenario's en zoeken de verbinding met onze portefeuillestrategie. Daarbij houden we ook rekening met wat we als organisatie aankunnen: we doen wat past binnen onze mogelijkheden (breder dan financieel).

Vanuit het financieel beleid stelden we vast dat onze operationele kasstroom moet verbeteren. Door een betere operationele kasstroom kunnen we meer investeringen uit eigen middelen betalen in plaats van geld te lenen. Het effect hiervan is dat de schuld per verhuureenheid daalt. Ons doel dat wij blijvend kwalitatief goede en betaalbare woningen bieden was uitgangspunt bij de keuzes die we maakten in het herzien van het huurprijsbeleid. Dit beleid ging in 2020 in. Met dit nieuwe huurbeleid stijgt de huurprijs geleidelijk met elke huuropzegging van 66% naar 73% van de maximaal redelijke huurprijs. (landelijk 78%). Ook weten we nu vooraf met zekerheid welke huurprijs de woning krijgt na een huuropzegging. Met elkaar zorgt dit ervoor dat we een betere operationele kasstroom realiseren, terwijl we tegelijkertijd invulling geven aan betaalbaarheid door te zorgen voor voldoende woningen in verschillende prijsklassen.

We hebben meer inzicht en een betere beheersing van de onderhoudskosten. Daarnaast optimaliseerden we onze budgetsystematiek: budgethouders hebben hierdoor meer inzicht en overzicht. Begin 2020 herzagen we het procuratiebeleid en is het controleplan herzien. In 2020 werkten we met een investeringscommissie en is er een goed afgewogen kader. De investeringscommissie maakt keuzes in de prioritering en uitvoer van vastgoedprojecten. Tenslotte bespaarden we in 2020 op onze bedrijfslasten, met name op de kosten van het inhuren van personeel en advieskosten door voor deze functies vaste medewerkers aan te nemen.

Andere zaken die in 2020 van invloed waren op de financiële positie voor Mijande Wonen leest u hieronder.

Door de aanscherping van de *richtlijnen vanuit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties* (BZK) over hoe om te gaan met de definities over onderhoud en beheer kunnen meer uitgaven toegerekend worden aan verbetering(investeringen) en minder aan de exploitatie onderhoudslasten. Dit heeft een positief effect op onze operationele kasstroom.

De uitbraak van het Covid 19-virus heeft geleid tot één van de grootste na-oorlogse crises. De gevolgen voor de financiële positie van Mijande Wonen zijn tot op heden beperkt gebleven. Gezien de aard van onze activiteiten is tot op heden onze inkomstenstroom als geheel vrij goed doorgelopen.

Door de economische gevolgen van Corona kunnen de beuzen gaan schommelen. Dit kan een negatief effect geven op de toekomstige financiële lasten indien we leningen moeten aantrekken of herfinancieren. Ook kunnen we te maken krijgen met hogere rente opslagen bij de herzieningen van rentepercentages op onze leningen. Tot op heden is het risico beperkt gebleven. Een ander economisch risico is dat de marktwaarde van ons bezit kan dalen. In 2020 heeft een verdere stijging zich onverhoopt voortgezet. Als gevolg van de nieuwe belastingwet (onbeperkte verliesverrekening) is verliesverdamping geen risico meer.

De verwachting is dat bij woningcorporaties door de coronapandemie de continuïteit niet in het geding komt.

2.3.1 Effecten op onze financiële positie

De nieuwe uitgangspunten van de portefeuillestrategie, de bijgestelde verduurzamingsambitie, de uitgangspunten van het financiële beleid en de financieringsstrategie en de nieuwe richtlijnen vanuit BZK leiden ertoe dat de operationele kasstroom (en daarmee de ICR) van Mijande Wonen sterk is verbeterd. Bij gelijkblijvend beleid blijven alle ratio's ruimschoots boven de normen van Aw/WSW.

In de tabel hieronder staan de gerealiseerde waarden 2019 en 2020 en de verwachte ontwikkeling in de komende 5 jaren volgens de vastgestelde en goedgekeurde (meerjaren)begroting 2021.

Financiële kengetallen	Norm Aw/WSW	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit								
Daeb en niet - Daeb (obv beleidswaarde)	>= 15%	45,1	48,7	46,6	47,9	49,3	49,6	50,9
Daeb (obv beleidswaarde)	>= 15%	43,7	49,4	49,7	49,7	49,0	47,6	47,1
Niet - Daeb (obv beleidswaarde)	>= 40%	59,2	63,8	77,6	80,5	83,8	87,3	87,6
Loan to Value (LTV)								
Daeb en niet - Daeb (obv beleidswaarde)	<= 85%	50,7	45,6	46,1	45,6	45,5	46,5	47,5
Daeb (obv beleidswaarde)	<= 85%	54,7	49,2	48,7	48,8	49,1	50,4	51,4
Niet - Daeb (obv beleidswaarde)	<= 75%	6,1	5,4	17,9	10,6	6,2	4,0	3,6
ICR								
Daeb en niet - Daeb	>= 1,4	1,8	2,4	2,3	2,3	2,4	2,3	2,2
Daeb	>= 1,4	1,6	2,3	2,2	1,9	2,2	2,1	1,9
Niet - Daeb	>= 1,8	3,9	3,7	6,6	18,3	14,2	24,8	44,6
Dekkingsratio								
Daeb en niet - Daeb	<= 70%	39,0	38,7	40,5	39,7	37,1	35,4	34,0
Daeb	<= 70%	40,8	40,4	41,8	41,3	38,8	37,1	35,6
Niet - Daeb	<= 70%	6,7	6,5	17,3	10,5	6,3	4,1	3,6
Onderpandratio								
Daeb en niet - Daeb	<= 70%	39,0	38,4	40,2	39,5	36,9	35,2	33,8

Sinds 2016 werken de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan de inrichting van het traject Verticaal Toezicht. Op 28 april 2020 is het nieuwe normenkader gepubliceerd. Hierbij is er een onderscheid gemaakt tussen continuïteits- (ICR, LTV en solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio). De dekkingsratio ziet toe op de totale corporatie (ook niet-WSW geborgde leningen en derivaten) en de nieuw ingevoerde onderpandratio specifiek op het WSW risico (WSW-geborgde leningen en WSW-onderpand). Het normenkader is verruimd om woningcorporaties de ruimte te geven om meer te investeren op de landelijke agenda. In bovenstaande tabel staan deze ratio's en grenswaarden. De volgende wijzigingen hebben plaats gevonden:

- De norm voor solvabiliteit is aangepast van 25% naar 15% voor Daeb en totaal.
- De norm voor Loan to Value is aangepast van 75% naar 85% voor Daeb en totaal.
- De berekeningswijze voor de dekkingsratio is aangepast. De nominale schuldpositie is vervangen door de marktwaarde schuldpositie.

Wij zien dat we, op basis van de beleidswijzigingen zoals doorgerekend in onze meerjarenbegroting, ruim voldoen aan de financiële sturingskaders van Aw/WSW. De kengetallen laten een positieve ontwikkeling zien, vooral door de herziene portefeuillestrategie. De toename van de beleidswaarde beïnvloedt de solvabiliteit en LTV positief. De nieuwe regelgeving van BZK beïnvloedt de ICR positief. Een groot deel van de uit te voeren projecten in de komende jaren voldoet aan de criteria voor "ingrijpend verbouwen". Dit betekent dat de onderhoudskosten in de operationele kaststromen lager worden, wat een positief effect heeft op de ICR. Duidelijk is dat er ruimte is voor een versnelling van het realiseren van onze ambities.

Een belangrijk kader voor de versnelling is het financieel beleid. Het huidige beleid actualiseren we in 2021. Hierop vooruitlopend startte in 2020 een werkgroep voor de actualisatie van ons investeringsstatuut. Deze werkgroep bestaat uit medewerkers van de afdelingen Bedrijfsvoering en Vastgoed en wordt begeleid door Finance Ideas. De beoordeling van vastgoedprojecten staat daarbij centraal. We zijn met elkaar in gesprek waar de grenzen liggen. Wanneer blijft het (financieel) verantwoord een project uit te voeren en waar liggen dan mogelijke aanpassingen. Het doel is om rendementen vast te stellen van normatieve projecten. Het rendement van een toekomstig project toetsen we op het normatieve rendement. Na de actualisatie van het investeringsstatuut actualiseren we het financieel beleid. We hanteren nu een interne remweg op de externe normen van 10%. We onderzoeken of deze 10% nog steeds wenselijk is voor de toekomst.

2.3.2 Winst en verliesrekening over 2020 (categoraal)

V&W Mijande Wonen op basis categoriale jaarrekening bedragen in €	Nummer	Realisatie	Begroting	Verschil Real.-Begr.		Realisatie	Verschil 2020-2019	
		2020	2020	in €	in %	2019	in €	in %
Huuropbrengsten								
Huuropbrengsten		32.537.892	32.377.000	160.892	0%	31.884.996	652.896	2%
Huurderiving		-315.732	-427.000	111.268	-26%	-407.774	92.042	-23%
	1	32.222.160	31.950.000	272.160	1%	31.477.222	744.938	2%
Exploitatie saldo servicecontracten								
Opbrengst servicecontracten		476.526	436.302	40.224	9%	441.709	34.817	8%
Lasten servicecontracten		493.822	497.400	-3.578	-1%	507.370	-13.548	-3%
	2	-17.296	-61.098	43.802	-72%	-65.661	48.365	-74%
Netto resultaat verkopen vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.342.710	4.078.000	264.710	6%	2.224.555	2.118.155	95%
Deriving + kosten verkoop vastgoedportefeuille		-95.097	-131.000	35.903	-27%	-91.837	-3.260	4%
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.184.043	-3.292.000	107.957	-3%	-1.327.514	-1.856.529	140%
	3	1.063.570	655.000	408.570	62%	805.204	258.366	32%
Overige bedrijfsopbrengsten								
Overige bedrijfsopbrengsten		20.023	47.000	-26.977	-57%	18.418	1.605	9%
Omzet DBE (wamtkracht koppeling)		243.451	210.000	33.451	16%	237.163	6.288	3%
Exploitatie kosten DBE		423.421	240.000	183.421	76%	335.204	88.217	26%
	4	-159.947	17.000	-176.947	-1041%	-79.623	-80.324	101%
Totaal bedrijfsopbrengsten	5	33.108.487	32.560.902	547.585	2%	32.137.142	971.345	3%
Bedrijfslasten								
Organisatiekosten:								
Personeelskosten:								
A) Lonen en salarissen		2.847.892	2.965.487	-117.595	-4%	2.497.943	349.949	14%
B) Sociale lasten		433.171	466.338	-33.167	-7%	404.783	28.388	7%
C) Pensioenlasten		464.955	461.650	3.305	1%	357.132	107.823	30%
D) Inleenkrachten: Derden		860.036	744.000	116.036	16%	1.807.628	-947.592	-52%
E) Doorbelastingen (op basis van uren registratie)		-788.374	-960.000	171.626	-18%	-930.725	142.351	-15%
Sub totaal personeelskosten	6	3.817.680	3.677.475	140.205	4%	4.136.761	-319.081	-8%
F) Overige organisatiekosten:								
Overige personeelskosten		289.107	308.318	-19.211	-6%	220.668	68.439	31%
Huisvestingskosten		124.265	157.500	-33.235	-21%	103.032	21.233	21%
RVC		94.399	92.000	2.399	3%	85.234	9.165	11%
Algemene kosten		1.327.889	1.616.500	-288.611	-18%	1.568.250	-240.361	-15%
	7	1.835.660	2.174.318	-338.658	-16%	1.977.184	-141.524	-7%
G) Afschrijvingen materiële vaste activa voor eigen gebruik		269.212	330.084	-60.872	-18%	252.175	17.037	7%
Totaal organisatiekosten	8	5.922.552	6.181.877	-259.325	-4%	6.366.120	-443.568	-7%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9	3.899.815	6.874.000	-2.974.185	-43%	17.147.356	-13.247.541	-77%
Lasten onderhoud								
Dagelijks Onderhoud (Inclusief bijdrage VVE)		1.293.512	1.702.000	-408.488	-24%	1.386.294	-92.782	-6%
Mutatie Onderhoud		571.898	800.000	-228.102	-29%	742.717	-170.819	-23%
Subtotaal reparatie- en mutatie onderhoud	10	1.865.410	2.502.000	-636.590	-25%	2.129.011	-263.601	-12%
Planmatig Onderhoud (inclusief contract onderhoud en asbestsanering)		3.006.243	3.079.000	-72.757	-2%	4.235.193	-1.228.950	-30%
Vervanging douche-, keuken en toiletrenovaties en CV plus narooi		2.463.758	3.611.000	-1.147.242	-32%	2.240.592	223.166	10%
Subtotaal planmatig onderhoud	11	5.470.001	6.690.000	-1.219.999	-18%	6.475.785	-1.005.784	-16%
Energiesprong ten laste van planmatig onderhoud		353.466	446.000	-92.534	0%	-	353.466	100%
Subtotaal planmatig onderhoud	12	5.823.467	7.136.000	-1.312.533	-18%	6.475.785	-652.318	-10%
Totaal onderhoudskosten exclusief directe kosten toerekening	13	7.688.877	9.638.000	-1.949.123	-20%	8.604.796	-915.919	-11%
Interne directe toerekeningen aan onderhoud (materiaal, gereedschap etc.)		325.156	306.000	19.156	6%	142.293	182.863	129%
Totaal onderhoud	14	8.014.033	9.944.000	-1.929.967	-19%	8.747.089	-733.056	-8%
Leefbaarheid	15	51.598	200.000	-148.402	-74%	57.768	-6.170	-11%
Overige directe operationele exploitatielasten bezit								
Belastingen en verzekeringen		1.519.394	1.551.500	-32.106	-2%	1.451.832	67.562	5%
Overige lasten		231.545	188.000	43.545	23%	300.288	-68.741	-23%
	16	1.750.939	1.739.500	11.439	1%	1.752.116	-1.179	0%
Overheidsheffingen								
Verhuurdersheffing		3.709.593	3.777.000	-67.407	-2%	3.576.620	132.973	4%
Saneringsheffing (in 2019 en 2020 is deze heffing niet geheven)		-	316.000	-316.000	-100%	-	-	-100%
Bijdrageheffing AW/huurcommissie		36.508	84.000	-47.492	-57%	49.615	-13.107	100%
	17	3.746.101	4.177.000	-430.899	-10%	3.626.235	119.866	3%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	18	5.497.040	5.916.500	-419.460	-7%	5.378.353	118.687	2%
Totaal bedrijfslasten	19	23.385.038	29.117.694	-5.732.656	-20%	37.696.686	-14.311.648	-38%
Bedrijfsresultaat	20	9.723.449	3.443.208	6.280.241	182%	-5.559.544	15.282.993	-275%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst)								
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille marktwaarde		32.271.316	7.718.000	24.553.316		56.244.577	-23.973.261	-43%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov		78.068	-	78.068		389.633	-311.565	100%
	21	32.349.384	7.718.000	24.631.384	319%	56.634.210	-24.284.826	-43%
Saldo financiële baten en lasten								
Rentebaten:		-	-	-	0%	-	-	0%
Rentelasten:								
Leningen o/g		4.894.062	4.939.000	-44.938	-1%	5.287.612	-393.550	-7%
Mutatie embedded derivaten		5.010.867	-	5.010.867	100%	4.991.791	19.076	0%
Amortisatie rente derivaten		128.941	-	128.941	100%	125.270	3.671	3%
Kosten nieuwe geldleningen (o.a. disagio WSW, overige rentelasten)		38.634	37.000	1.634	4%	59.685	-21.051	-35%
	22	10.072.504	4.976.000	5.096.504	102%	10.464.358	-391.854	-4%
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	23	32.000.329	6.185.208	25.815.121	417%	40.610.308	-8.609.979	-21%
Vennootschapsbelasting	24	-3.107.286	-	-3.107.286	0%	8.243.877	-11.351.163	-138%
Resultaat na belastingen	25	28.893.043	6.185.208	22.707.835	367%	48.854.185	-19.961.142	-41%

Resultaat 2020 ten opzichte van het begroot resultaat 2020

In deze paragraaf vergelijken we het jaarresultaat van 2020 met de begroting 2020 en de jaarcijfers over 2019. In het bestuursverslag zijn de cijfers op basis van de categoriale indeling gepresenteerd, dit in tegenstelling tot de in de jaarrekening opgenomen functionele resultatenrekening in hoofdstuk 3. Mijande Wonen is van mening dat een betere toelichting en analyse mogelijk is doordat bij de categoriale presentatie de interne toerekeningen buiten beschouwing worden gelaten.

Het resultaat over 2020 van circa € 28,9 miljoen is ongeveer € 22,7 miljoen hoger dan de begrote winst van circa € 6,2 miljoen. Onderstaand lichten we de belangrijkste posten toe. Het cijfer verwijst naar het cijfer in de tabel.

5) Totale bedrijfsopbrengsten (€ 0,5 miljoen hoger):

De jaarlijkse huurverhoging (inclusief harmonisatie) draagt hier voor een groot deel (€ 0,3 miljoen) aan bij (zie punt 1). Daarnaast is het verkoopresultaat € 0,4 miljoen hoger. Er zijn in totaal 23 woningen verkocht (begroot 25), waarvan 1 (zorg)woning met 7 kamers. De gemiddelde verkoopprijs ligt met gemiddeld € 189.000 veel hoger dan de begrote € 150.000. Hiermee realiseren we ruimschoots het begrote verkoopresultaat. De overige bedrijfsopbrengsten (punt 4) bestaat grotendeels uit de exploitatie van warmtelevering van voormalige van voormalige DBE complexen. Enerzijds is de afrekening van warmte gewijzigd omdat door wijziging van regelgeving de warmtewet per 1 juli 2020 niet meer van toepassing is. Hierdoor mogen er minder kosten worden doorberekend. Daarnaast zijn de kosten hoger doordat er extra onderhoud is uitgevoerd aan de 3 WKO installaties (DBE).

8) Totale organisatiekosten (€ 0,3 miljoen lager):

De personeelskosten vallen € 0,1 miljoen hoger uit (punt 6). We huurden langer personeel in omdat vacatures op een later moment zijn ingevuld. (punt D). Ook kozen we voor een "warme" overdracht om kennis niet verloren te laten gaan. Nieuwe medewerkers zijn op deze manier goed ingewerkt. De extra kosten worden gedeeltelijk gecompenseerd door lagere kosten Lonen en Salarissen (punt A). De onderschrijding van doorbelastingen op basis van urenregistratie (punt E) komt doordat de verduurzamingsambitie voor 2020 fors naar beneden is bijgesteld. Mede daardoor huurden we in 2020 geen extra projectleider in bij de afdeling Vastgoed. De begrote "projecturen" waren gebaseerd op 4 projectleiders.

Bij de begrote post van algemene kosten is een "meevaller" van circa € 0,3 miljoen ontstaan (punt F). Deels komt dit doordat onder andere de huisvestingskosten en kantoorkosten door het thuiswerken in 2020 lager zijn dan begroot. Daarnaast zijn de advies- en automatiseringskosten lager uitgevallen.

De afschrijvingen hebben betrekking op investeringen voor de organisatie (zoals kantoor en wagenpark). Op investeringen schrijft Mijande Wonen af vanaf het jaar na de investering. In de begroting is deze post te hoog begroot.

9) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (lagere lasten € 3 miljoen):

De lagere waardeverandering komt met name door de aanpassing in het plan De Oale Bouw in Westerhaar. De start van de sloop/nieuwbouw is verplaatst naar 2022.

14) Lasten onderhoudsactiviteiten (lagere kosten € 1,9 miljoen):

De lagere onderhoudskosten komen door het strakker sturen op dagelijks onderhoud en vertraging/uitstel van binnenonderhoud door de Coronamaatregelen. We verwachten in 2021 geen "inhaalslag" van de werkzaamheden. Voor een nadere analyse verwijzen we naar paragraaf 2.1.7.

15) Leefbaarheid (lagere kosten € 0,1 miljoen):

Er is vanwege Corona veel minder uitgegeven dan gepland omdat buurtactiviteiten niet door konden gaan en we geen extra leefbaarheidsacties organiseerden. De start van de

Voorzieningenwijzer, samen met beide gemeentes is vanwege de huidige Coronamaatregelen verzet naar 2021.

17) Overheidsheffingen (lager dan begroot € 0,4 miljoen):

De overheidsheffingen bestaan uit overheidsbijdragen zoals de verhuurdersheffing, saneringsheffing en de bijdrage aan het Aw. In 2020 is de saneringsheffing niet geïnd. Deze post was begroot voor € 0,3 miljoen.

21) Waardeverandering vastgoedportefeuille (hoger dan begroot € 24,6 miljoen)

Er is in 2020 sprake geweest van een forse toename van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Deze ligt in de lijn met de huidige marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt. In de begroting is deze toename voorzichtiger (inflatievolgend) ingeschat.

22) Saldo financiële baten en lasten (hogere rentelast € 5,1 miljoen):

De waardeverandering van de embedded derivaten wordt jaarlijks niet begroot. Door de verdere daling van de rentecurve in 2020 heeft Mijande Wonen ruim € 5 miljoen extra moeten afwaarderen. Dit betreft overigens een boekhoudkundige negatieve last. Zodra het embedded derivaat volgens contract wordt omgezet in een reguliere lening hoeft de negatieve waardering niet meer te worden opgenomen in de jaarrekening (alleen in de toelichting). De afwaardering valt dan vrij.

24) Belastingen (lager resultaat € 3,1 miljoen):

De post vennootschapsbelasting gaat over de mutatie in belastinglatenties. Deze wordt gevormd voor verschillen in fiscale en commerciële waardering. Deze post wordt niet begroot. Per saldo is de mutatie/vrijval in de latenties € 3,1 miljoen.

Resultaatontwikkeling 2020 ten opzichte van 2019

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van het resultaat van 2020 vergeleken met het jaar 2019. Het resultaat na belastingen over 2020 is ongeveer € 17,3 miljoen lager dan in 2019. Hieronder lichten we de belangrijkste posten toe.

5) Totale bedrijfsopbrengsten (toename € 1,0 miljoen):

De jaarlijkse huurverhoging en minder huurderiving droegen hier voor het grootste gedeelte aan bij (zie punt 1).

8) Totale bedrijfslasten/organisatiekosten (afname € 0,4 miljoen):

Deze afname komt vooral door de lagere kosten van ingeleend personeel met € 0,9 miljoen vergeleken met 2019. In 2020 vulden we alle vacatures in. De Lonen en salarissen stegen daardoor.

9) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (lagere lasten € 13,2 miljoen):

Omdat financieel orde op zaken moest worden gesteld is het aantal uitgevoerde energiesprong projecten voor 2020 aanzienlijk minder geweest (75 opgeleverd t.o.v 369 in 2019).

14) Lasten onderhoudsactiviteiten (lagere lasten € 0,7 miljoen):

De lagere onderhoudskosten komen door het strakker sturen op dagelijks onderhoud en vertraging/uitstel van binnenonderhoud door de Coronamaatregelen. Voor een nadere analyse verwijzen we naar paragraaf 2.1.7.

21) Waardeverandering vastgoedportefeuille (afname € 24,3 miljoen):

De waardestijging komt door de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt. Deze zijn voor beide jaren vergelijkbaar. Het grote verschil met 2019 wordt met name verklaard doordat Mijande Wonen het handboek marktwaardering toepast. In 2019 is de berekeningswijze aangepast wat heeft geleid tot een "extra" toename van ongeveer € 27 miljoen.

22) Saldo financiële baten en lasten (lagere rentelast € 0,4 miljoen)

De lagere rentelasten komt vooral door de afname van de leningenportefeuille.

24) Belastingen (lager resultaat € 11,4 miljoen):

De post vennootschapsbelasting gaat over de mutatie in belastinglatenties. Het grootste verschil komt doordat in 2019 door een wijziging van regelgeving 2 latenties zijn vrijgevallen (lagere bate € 6,1 miljoen). Daarnaast is de latencie compensabele verliezen in 2020 afgenomen ten opzichte van een toename in 2019 (per saldo een hogere last van € 5,4 miljoen).

Resultaat exclusief waardeveranderingen en vennootschapsbelasting 2020

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven zonder de bijzonder posten waardeveranderingen van woningen en leningen en de VPB-lasten.

Resultaat na belastingen (exclusief waardeveranderingen en vennootschapsbelastingen)

	Realisatie 2020	Begroting 2020	Verschil Real.-Begr.		Realisatie 2019	Verschil 2020-2019	
			in €	in %		in €	in %
	28.893.043	6.185.208	22.707.835	367%	48.859.080	-19.966.037	-41%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.899.815	6.874.000	-2.974.185	-43%	17.147.355	-13.247.540	-77%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst)	-32.349.384	-7.718.000	-24.631.384	319%	-56.634.210	24.284.826	-43%
Mutatie embedded derivaten	5.010.867	-	5.010.867	100%	4.991.792	19.075	0%
Vennootschapsbelasting	3.107.286	-	3.107.286	100%	-8.243.877	11.351.163	-138%
	8.561.627	5.341.208	3.220.419	60%	6.120.140	2.441.487	-161%

Hieruit blijkt dat de gerealiseerde winst uit reguliere bedrijfsvoering voor 2020 circa € 3,2 miljoen hoger is dan de begroting over 2020.

De belangrijkste oorzaken wordt bij de analyse over de cijfers van 2020 weergegeven onder:

- Punt 5; bedrijfsopbrengsten € 0,5 miljoen hoger dan begroot;
- Punt 8; organisatiekosten € 0,3 miljoen lager dan begroot;
- Punt 14; onderhoud € 1,9 miljoen lager dan begroot;
- Punt 17; overheidsheffingen € 0,4 miljoen lager dan begroot.

2.3.3 Marktwaarde en beleidswaarde 2020

Marktwaarde en beleidswaarde

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening als waarderinggrondslag. Daarnaast wordt de beleidswaarde toegepast. Met als doel de onderlinge vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties te vergroten en dat er ook beter vergeleken kan worden met andere vastgoedsectoren.

Wet Eenmalige Huurverlaging (WEH)

In 2020 is de WEH aangenomen. Doel is om "duur scheef wonen" te bestrijden door de huren te verlagen voor mensen met een laag of verlaagd inkomen. Tegenover de lagere huurinkomsten staat een verlaging van de verhuurderheffing met 0,036%. De impact van de wetwijziging zal per corporatie anders zijn afhankelijk van de samenstelling van het huurdersbestand.

De WEH is van toepassing op uitsluitend sociale woningen (DAEB) van woningcorporaties die in 2021 een huurprijs hebben tussen de € 633,25 en de huurliberalisatiegrens van € 752,33 en waarvan het huishouden over 2019 een lager inkomen had dan € 23.725 (één persoon) of € 32.200 (meerdere personen). Voor huishoudens met tenminste één AOW-gerechtigde liggen de bedragen circa € 100 lager. De verlaging is tot € 633,25 (laagste aftoppingsgrens) voor een huishouden met 1 of 2 personen en tot € 678,66 (hoogste aftoppingsgrens) voor huishoudens met 3 of meer personen.

Op de impact van de huurverlaging wordt niet ingegaan in het Handboek. De marktwaarde in verhuurde staat (MVS) wordt bepaald of berekend op basis van de contractuur van december 2020 en de markthuur na mutatie. Met de huurverlaging is in de MVS (basisversie) expliciet geen rekening gehouden. Uitgangspunt bij de MVS is de prijs die een derde voor de woning wil betalen. In zowel de markt- als de beleidswaarde van Mijande Wonen is geen rekening gehouden met de effecten van de huurbevrozing. De relevante inkomensgegevens van de huurders zijn pas laat beschikbaar gekomen. Het betreft ongeveer 200 huurders. De totale huurverlaging bedraagt € 9.500 per maand. In het Handboek, en dus ook in de waardering van Mijande Wonen, is met de verlaging van de verhuurderheffing al wel rekening gehouden.

Huurbevrozing

In februari 2021 is besloten dat per 1 juli 2021 de huurprijs van de sociale huurwoningen bevroren wordt. De minister heeft toegezegd de financiële gevolgen van deze huurbevrozing te compenseren middels een verlaging van de verhuurderheffing. Aangezien de verwachting is dat de financiële gevolgen van de huurbevrozing en de verlaging van de verhuurderheffing elkaar compenseren (al kan dit per woningcorporatie verschillen), is zowel in de marktwaarde als in de beleidswaarde geen rekening gehouden met de huurbevrozing.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Ook 2020 wordt gekenmerkt door een verder aangetrokken woningmarkt. Voor de woningportefeuille van Mijande Wonen zorgde dit tot een stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de woningportefeuille groeide met € 30 miljoen naar een waarde van € 603 miljoen. Dit is een waardegroei van 5,2%.

De positieve waardeontwikkeling komt vooral door een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een groei van de WOZ-waarde en daarmee ook een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed had een opwaartse invloed op de waardeontwikkeling. De ontwikkeling van de contracthuur is positief. Naast de jaarlijkse (inflatievolgende) huurverhoging draagt hier ook de huurharmonisatie aan bij (het na mutatie optrekken van de contracthuur naar streefhuur). De stijging is beperkt door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Daarnaast is in het Handboek de minimale mutatiegraad verhoogd van 2% naar 4%. In de marktwaardeberekening wordt op dat moment de markthuur ingerekend of de leegwaarde (bij het scenario uitponding). Beide leiden tot een stijging van de marktwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In het jaar 2020 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% geworden voor de DAEB en blijft 75% voor de niet DAEB. De solvabiliteit wordt 15% voor DAEB en 40% voor de niet DAEB.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde 2019 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering.

Voor boekjaar 2020 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Mijande Wonen van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 319 miljoen naar € 339 miljoen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door:

1. Het effect van de voorraadmutaties (per saldo - € 0,8 miljoen) is een logisch gevolg van verkoop en sloop van 31 woningen en nieuwbouw en aankoop van 11 woningen.
2. De aanpassingen in de rekenmethodiek (+ € 4,1 miljoen) is een keuze vanuit het handboek marktwaardering 2020. Het betreft in dit geval een verhoging van de minimale mutatiekans en het toevoegen van het renovatiejaar in het handboek. Wij hebben geen invloed op deze keuzes.
3. De mutatie in objectgegevens (+ € 3,1 miljoen) is het gevolg van marktontwikkelingen en huurverhoging.
4. De wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde (+ € 11,4 miljoen) worden veroorzaakt door andere inschattingen van macro economische parameters (zoals verhuurderheffing, WOZ-waarde ontwikkeling en disconteringsvoet).
5. De ontwikkeling als gevolg van wijzigingen parameters beleidswaarde (+ 2,5 miljoen) is voor een groot deel terug te leiden naar keuzes die Mijande Wonen heeft gemaakt op het gebied van huren, onderhoud en beheer. De jaarlijkse huurverhoging van 2,6% in 2020 is hierin de meest bepalende factor. Daarnaast is de gemiddelde beheernorm van woningen met 12,2% gestegen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Mijande Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit heeft te maken met het feit dat woningcorporaties niet het rendement kunnen realiseren waarop de marktwaarde is gebaseerd. De volkshuisvestelijke opgave legt beperkingen op aan het maximaal te realiseren rendement. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. De beleidswaarde geeft inzicht in de financiële positie, waarbij rekening wordt gehouden met de hieronder genoemde "afslagen". Dit wordt ook wel de "waterval" genoemd.

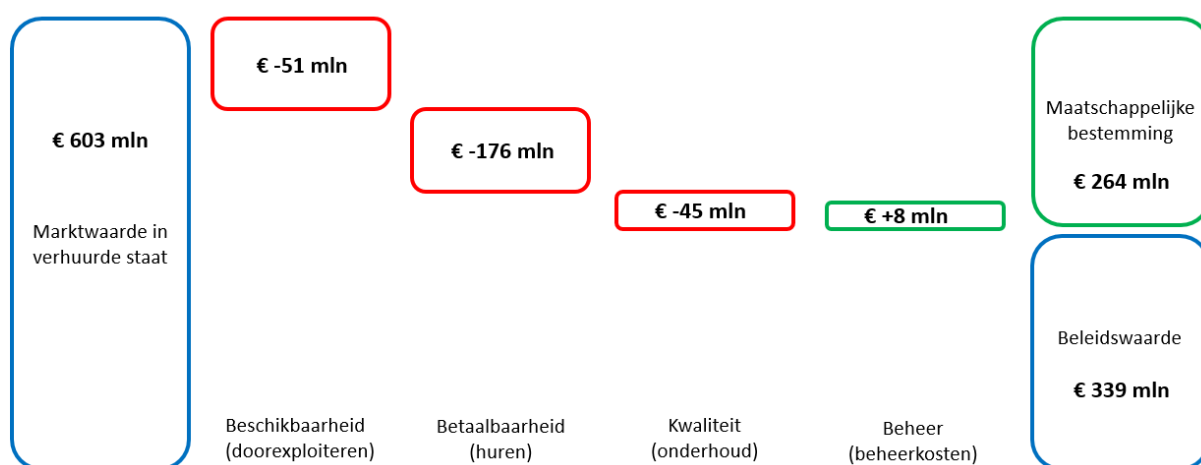
Het totaal van deze afslagen bedraagt circa € 264 miljoen. Dit bedrag is de maatschappelijke investering van Mijande Wonen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Beschikbaarheid: door exploiteren in plaats van uitponden (verkoop)
- Betaalbaarheid: streefhuren in plaats van markthuren
- Kwaliteit: hoger onderhoudsniveau dan de markt
- Beheer: eigen beheerlasten in plaats van genormeerde lasten

De marktwaarde (en beleidswaarde) is inclusief de leegstaande woningen die bestemd zijn voor de verkoop (9) en in de jaarrekening verantwoord zijn onder voorraden.

Waterval marktwaarde - beleidswaarde



	x € 1.000
Marktwaarde in verhuurde staat	603.394
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	51.192
Betaalbaarheid (huren)	175.937
Kwaliteit (onderhoud)	44.775
Beheer (beheerskosten)	-7.743
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>264.161</i>
Beleidswaarde	339.233

Het totale eigen vermogen van Mijande Wonen bedraagt € 438,1 miljoen. Een maatschappelijke investering van € 264,2 miljoen impliceert dat circa 60% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Maatschappelijke investeringen per gemeente

In de volgende tabellen is de waterval van markt- naar beleidswaarde per gemeente uitgesplitst.

De maatschappelijke investering in de gemeente Twenterand bedraagt € 190 miljoen eind 2020. De maatschappelijke investering in de gemeente Dinkelland bedraagt € 74 miljoen eind 2020.

Twenterand		x € 1.000
Marktwaaarde in verhuurde staat		419.072
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	35.153	
Betaalbaarheid (huren)	130.535	
Kwaliteit (onderhoud)	30.760	
Beheer (beheerskosten)	-6.475	
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>189.973</i>	
Beleidswaarde		229.099

Dinkelland		x € 1.000
Marktwaaarde in verhuurde staat		184.323
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	16.038	
Betaalbaarheid (huren)	45.403	
Kwaliteit (onderhoud)	14.015	
Beheer (beheerskosten)	-1.268	
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>74.189</i>	
Beleidswaarde		110.134

De maatschappelijke investering op basis van de beleidswaardemethode, is gestegen van € 255 miljoen eind 2019 naar € 264 miljoen eind 2020.

Maatschappelijke investering per gemeente (x €1.000)	2020	2019
Twenterand	189.973	180.561
Dinkelland	74.189	74.139
Totaal Maatschappelijke investering	264.161	254.700

2.3.4 Kasstroom over 2020

In 2020 zijn de liquide middelen met € 0,7 miljoen afgenomen. De operationele kasstroom (verhuur) is uitgekomen op een overschot van € 7,0 miljoen. Er is voor € 5,1 miljoen geïnvesteerd en voor € 4,3 miljoen verkocht. De kasstroom uit financieringen laat een afname van € 6,9 miljoen zien. Deze bestaat volledig uit aflossingen. Er is geen nieuwe financiering aangetrokken.

2.3.5 Liquiditeitspositie

Wij streven naar een minimale liquiditeit, zonder dat er betalingsproblemen ontstaan. Mijande Wonen beschikt voor kortstondige tekorten over een kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Deze gebruiken we in 2020 niet. De liquiditeitspositie is solide te noemen. Van de flexibele roll-over is eind 2020 € 2 miljoen opgenomen. Daarmee is deze lening voor 40% opgenomen. Het saldo aan liquide middelen bedroeg eind 2020 € 2,3 miljoen positief. Dit is volgens de gewenste liquiditeitsbuffer.

2.3.6 Treasury

Met de herijking van de portefeuillestrategie in 2019 vond Mijande Wonen het voor de hand liggend om haar financieringsstrategie opnieuw tegen het licht te houden. De financieringsstrategie gaat over de financieringsbeslissingen van Mijande Wonen op lange termijn. Hiermee leveren we, binnen de randvoorwaarde dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft, een belangrijke bijdrage aan onze (volkshuisvestelijke) doelstellingen. Ook geeft de financieringsstrategie handvatten wanneer, hoeveel en in welke vorm we financiering nodig hebben. Met de

financieringsstrategie heeft Mijande Wonen een kader voor financieringsbeslissingen die passend zijn bij de portefeuillestrategie, het gewenste risicoprofiel en het financieel beleid.

De financieringsstrategie bepaalt uiteindelijk de gewenste financieringspositie en –structuur, die in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- aansluiten bij de portefeuillestrategie;
- waarborging van de toekomstige investeringscapaciteit;
- waarborging van de toegang tot de kapitaalmarkt;
- voldoende zekerheid en flexibiliteit in de externe financiering;
- optimale financieringskosten binnen het gekozen risicokader.

Om voor borging in aanmerking te komen, en daarmee de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden, moet Mijande Wonen altijd voldoen aan de door het WSW en Aw gedefinieerde financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio). Tot op heden hanteert Mijande Wonen een remweg op de externe normen van 10%. In 2021 wordt gekeken in hoeverre deze remweg geactualiseerd moet worden.

Mijande Wonen werkt met een treasurystatuut, daarnaast wordt jaarlijks het treasuryjaarplan opgesteld. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2020. In het jaarplan worden de acties met betrekking tot de treasury van Mijande Wonen voor het komende jaar beschreven. Het vormt de basis voor de uitvoering en de controle op de treasury werkzaamheden.

Wij hebben een treasurycommissie, waar externe deskundigen aan deelnemen. De commissie beoordeelt de financieringsbehoefte en de risico's met betrekking tot de aspecten rondom treasury en bereidt besluiten voor. Ieder financieringsvoorstel kan, indien het past binnen het door de RvC verstrekte mandaat en na expliciete goedkeuring van de directeur-bestuurder, worden uitgevoerd. In alle andere gevallen is aanvullende goedkeuring vereist van de RvC.

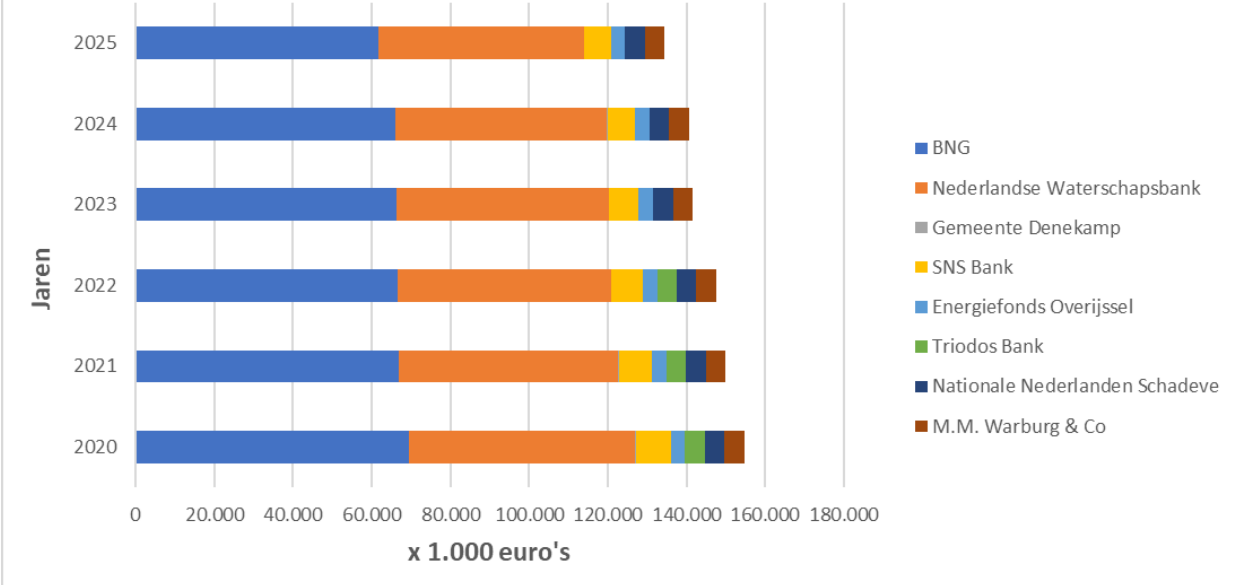
De treasurycommissie is in 2020 diverse keren bij elkaar geweest. Op basis van de begroting 2020 was er geen financieringsbehoefte in 2020. Dit is met name het gevolg van het lagere aantal energieprojecten. Daarnaast zijn als gevolg van het Coronavirus de onderhoudsuitgaven (met name Keuken-Douche-Toilet renovaties) achtergebleven bij de begroting. De ontstane (tijdelijke) overliquiditeit is een belangrijk onderwerp van gesprek geweest. Naast een vervroegde aflossing (€ 0,6 miljoen) is er € 3 miljoen afgelost op de *roll over* lening. De totale lening heeft een omvang van € 5 miljoen waarvan minimaal 20% moet zijn opgenomen. Met de extra aflossingen hebben we een overschrijding van de "rentevrije stalling" op onze rekening courant tot een minimum kunnen beperken.

De nominale schuldpositie is afgenomen van € 162 miljoen begin 2020 naar € 155 miljoen eind 2020. Dit is de schuldpositie exclusief de (negatieve) marktwaarde van drie extendible leningen van € 18,6 miljoen (ultimo 2019: € 13,6 miljoen).

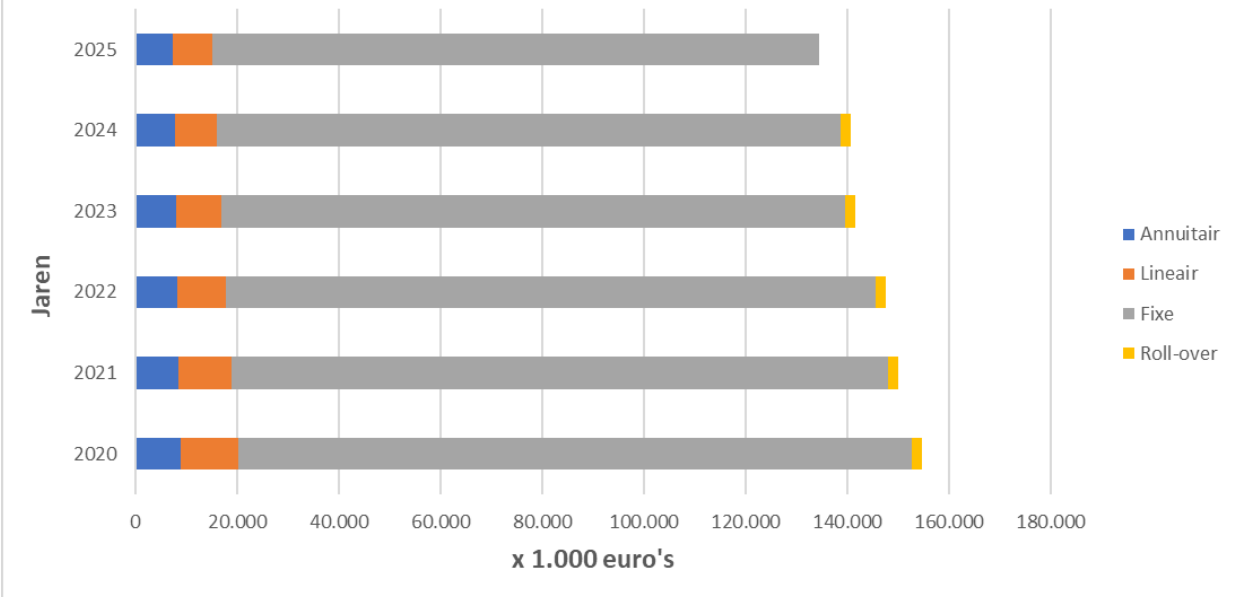
In onderstaande grafieken staat de samenstelling van de portefeuille per type lening en per geldgever. Veruit het grootste deel van de portefeuille bestaat uit fixe-leningen en de twee grootste geldgevers zijn de Nederlandse Waterschaps Bank (NWB) en de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

Hierna staat de huidige portefeuille met enerzijds geldgever en anderzijds type financiering.

Huidige leningportefeuille per geldgever absoluut



Huidige leningportefeuille per type financiering absoluut



De portefeuille bestaat grotendeels uit zogenaamde fixe-leningen. Dit zijn leningen met een vaste rente en vaste looptijd waar tussentijds niet op wordt afgelost. Roll-over leningen zijn leningen met een variabele rente die periodiek wordt vastgesteld, op Euribor-niveau opgehoogd, met een overeengekomen opslag. Lineaire leningen kenmerken zich door een vaste rente en vaste aflossing per jaar. Annuïtaire leningen kenmerken zich door een jaarlijks vast bedrag aan rente en aflossing waarbij de rentecomponent in de loop van de jaren afneemt en de aflossing toeneemt.

Ontwikkeling van de marktwaarde van de extendible leningen is hieronder weergegeven.

Datum:	lening 25724:	Lening 25713:	Lening 27373:	totaal: # 017500	Mutatie:
31-12-2013	-1.249.875	-1.252.470	-816.017	-3.318.362	-
31-12-2014	-2.652.781	-2.840.448	-2.478.986	-7.972.215	-4.653.853
31-12-2015	-2.590.379	-2.757.983	-2.198.784	-7.547.145	425.070
31-12-2016	-3.086.685	-3.292.531	-2.901.104	-9.280.320	-1.733.175
31-12-2017	-2.667.787	-2.814.511	-2.393.165	-7.875.463	1.404.857
31-12-2018	-2.902.610	-3.064.848	-2.625.987	-8.593.445	-717.982
31-12-2019	-4.326.900	-4.690.341	-4.567.995	-13.585.236	-4.991.792
31-12-2020	-5.749.725	-6.400.635	-6.445.743	-18.596.103	-5.010.867

Sinds 2014 is het verplicht om de mutatie in marktwaarde van de embedded derivaten te verantwoorden in de jaarrekening. Als een mutatie negatief is, betekent dit dat er boekhoudkundig een last is te verantwoorden in de winst- en verliesrekening. Dit betekent dat er voor 2020 € 5 miljoen als last is verwerkt in de winst- en verliesrekening. Deze last is opgenomen onder de post rentelasten.

Er is voor de embedded derivaten geen sprake van marktwaardeverrekening en/of het aanhouden van een verplichte liquiditeitsbuffer.

2.3.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het onafhankelijke instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt. De woningcorporaties die deelnemen aan het WSW staan garant voor elkaar via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de Deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen.

De obligoverplichting van 3,85% op de uitstaande leningenportefeuille bedraagt voor Mijande Wonen eind 2020 € 5,9 miljoen. Het obligo is niet verwerkt in de balans, maar is een niet uit de balans blijvende verplichting.

Om ook in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen en om het Deelnemers mogelijk te maken tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar te zijn, startte WSW in 2018 het Strategisch Programma. Eind februari 2020 publiceerde WSW de gewijzigde documentatie ter advies. Een belangrijke wijziging is dat het WSW meer zekerheid wil ten aanzien van de inning van het gecommiteerde obligo. Het WSW wil woningcorporaties verplichten een nieuwe geborgde financieringsvorm aan te trekken. Het WSW heeft gesprekken gevoerd met de sectorbanken over de modaliteiten van deze nieuwe financieringsvorm en de onderliggende contracten. De nieuwe financieringsvorm zal een omvang krijgen van 2,6% van de WSW-geborgde leningenportefeuille ultimo voorgaand jaar. Voor Mijande Wonen betekent dit dat de omvang van de obligolening ongeveer € 4,1 miljoen zou bedragen (ultimo 2020).

In 2021 vindt de verdere implementatie van het Strategische Programma plaats.

Definitieve ratio's en grenswaarden

In het verlengde van de het Strategisch Programma heeft het WSW samen met de Aw eind april 2020 de definitieve berekeningswijze van de financiële ratio's gepubliceerd (zie 2.3.1).

Het borgingsplafond is volgens dPi vastgesteld. Deze is bij de start gelijk aan onze huidige leningenportefeuille. Op korte termijn heeft Mijande Wonen geen aanvullende financieringsbehoefte. De investeringsbehoefte kan gefinancierd worden uit de operationele kasstroom en verkopen.

In de borgingsbrief van 21 januari 2020 heeft WSW het vertrouwen in Mijande Wonen uitgesproken door ons risicoprofiel bij te stellen van 'geel naar groen', 'hoog midden'. Dit hangt samen met de verbeteringen die we doorvoerden in de interne organisatie en het verbeterd continuïteitsperspectief. Dat is een bevestiging dat we op de goede weg zijn en de goede dingen met elkaar doen. In de brief stelt het WSW nadere eisen aan de verdere ontwikkeling van diverse vraagstukken zoals de uitwerking van de portefeuillestrategie, de ontwikkeling van de verkoopvijver en de risico's rondom ons zorgvastgoed. Deze ambities hebben we zelf ook,

waarmee Mijande Wonen en het WSW eenzelfde focus hebben voor de komende tijd. We hebben een heel prettig beoordelingsgesprek gehad in november 2020. Mijande Wonen krijgt complimenten van het WSW over het grote aantal verbeterstappen die we hebben gezet. Het WSW stelt het op prijs dat we hen goed informeren over onze plannen. We stuurden het WSW ter informatie verschillende documenten zoals het ondernemingsplan, de strategiekaart, de viermaandsrapportages, faseringsdocumenten van investeringsprojecten, beleidsnotities rondom de portefeuillestrategie zoals complexstrategie Vroomshoop, versnipperd bezit, energieprojecten en de verkoopvijver.

Op 7 april 2021 ontvingen we een brief van het WSW dat de borging in de sector teruggaat van 3 naar 2 jaar. De reden hiervoor is dat het WSW door de overheidsmaatregelen een toenemende onzekerheid ziet in de prognose-informatie van woningcorporaties. Het WSW vermeldt in deze brief dat bij gelijkblijvende omstandigheden voor Mijande Wonen geen beperking in de financieringsruimte optreedt, omdat de kaders niet wijzigen. Wel betracht het WSW meer terughoudendheid op langere termijn.

Afspraak achtervang gemeenten

Gemeente Dinkelland, Gemeente Twenterand en Mijande Wonen maakten in november 2019 afspraken hoe de verhouding in de achtervang tussen de beide gemeenten meer in balans gebracht kunnen worden. De verhouding is passend binnen de WSW voorwaarden.

Afgesproken is dat de toenmalige verhouding wordt rechtgetrokken door toekomstige leningen bij de gemeente Twenterand in de achtervang onder te brengen totdat de verhoudingen beter tot elkaar staan.

In 2020 is de verhoudingen in de achtervang ook door de VNG op de kaart gezet. De gemeenten hebben onderling in 2020 opnieuw de verhouding besproken. Wellicht komt er landelijke regie om de verhouding recht te trekken. Waar nodig ondersteunt Mijande, binnen haar mogelijkheden, de beide gemeenten als zij tot andere onderlinge afspraken willen komen.

Obligoverplichting

2.3.8 Risicobeheersing

In 2020 zijn verschillende beleidsdocumenten opgesteld of geactualiseerd die bijdragen aan risicobeheersing, waaronder het management control framework, verkoopbeleid, inkoop- en aanbestedingsbeleid, procuratieregeling, gedragscode, meldregeling en investeringsstatuut. Ook rondten we het verbeterplan af, waarmee we op verschillende gebieden de interne beheersing verbeterden. Daarnaast droegen (de voortgang in) het vormgeven en vastleggen van de operationele processen en het uitvoeren van het interne controleplan ook bij aan een betere beheersing.

Risicobereidheid

In 2020 is gestart met het opstellen van een nieuw risicomangementbeleid. Daarin staat onder meer de risicobereidheid van Mijande Wonen: de grenzen waarbinnen wij (bewust) risico's nemen.

Daar waar het risico persoonlijke veiligheid en gezondheid van Mijande Wonen medewerkers, huurders en andere personen betreft, nemen wij zo min mogelijk risico. Bewust risico's nemen doen we uitsluitend met het oog op efficiënte bedrijfsvoering. Zonder toestemming van de directeur-bestuurder is het niet toegestaan risico's te nemen die mogelijk negatieve gevolgen hebben voor imago of integriteit van Mijande Wonen als betrouwbare partner of die kunnen leiden tot een ernstige aantasting van het vermogen van Mijande Wonen of die op een andere manier de continuïteit van Mijande Wonen kunnen schaden.

Voor risico's die in bedragen of cijfers zijn uit te drukken, maken we gebruik van concrete normen. De normen van Aw/WSW vormen de absolute grens voor onze risicobereidheid. Daarnaast werken we met interne signaleringsnormen, die zijn afgeleid van de externe normen. De interne normen zijn vastgelegd in ons financieel beleid, financieringsbeleid en treasuryjaarplan. De interne normen vormen onze remweg. Als deze bereikt worden, is het tijd om bij te sturen. Ze vormen geen harde grens en moeten niet te beperkend gaan werken, maar helpen wel om te zorgen dat Mijande Wonen ook op de lange termijn en voor de toekomstige generaties haar werkzaamheden kan doen.

Risicobeheersingssysteem

In het nieuwe beleid voor risicomanagement staat een continu risicomanagementproces, dat in 2021 van start gaat. Hoewel Mijande Wonen in 2020 nog geen gestructureerd systeem had voor risicobeheersing, was er wel sprake van risicobewustzijn en maatregelen ter beheersing van risico's. In verschillende (beleids-) documenten zijn risico's geïdentificeerd en geanalyseerd en beheersmaatregelen benoemd. Ook hebben wij bij het vastleggen van operationele processen altijd aandacht voor risico's. Daarnaast zijn strategische risico's benoemd, die over het algemeen een grotere impact hebben en waarvoor managementaandacht vereist is en die in iedere viermaandsrapportage gerapporteerd worden. De strategische risico's zijn in 2020 uitgebreid met het frauderisico en het Coronavirus. Over deze 2 nieuw geïdentificeerde risico's is in het MT gesproken en de RvC is hierover geïnformeerd.

In het intern controleplan staat welke controles we buiten (naast of na afloop van) de werkprocessen uitvoeren. Het team Financiën & Control van de afdeling Bedrijfsvoering (de '2^e lijn') voerde deze controles grotendeels uit. De controller (de '3^e lijn') voerde de overige controles uit. Uitkomsten van deze controles zijn teruggekoppeld aan de verantwoordelijken voor de betreffende processen. Het doel is de processen te verbeteren en toekomstige fouten zoveel mogelijk te voorkomen (betere beheersing). Over de uitvoering van het intern controleplan rapporteerde de controller aan het MT en de RvC.

Strategische risico's

In 2020 onderkennen we onderstaande strategische risico's. In het overzicht is bij elk risico een aantal belangrijke gevolgen en maatregelen benoemd.

1. Betaalbaarheid	
Het risico dat onze vastgoedportefeuille qua betaalbaarheid niet goed aansluit bij de behoeften en wensen van de klanten.	
Gevolgen	Maatregelen
Huuropbrengsten en operationele kasstroom onder druk	Actuele portefeuillestrategie
Ontevreden klanten	Actueel huur(prijs-)beleid
Lagere investeringscapaciteit	Markt/vraag in beeld brengen en houden
2. Beschikbaarheid	
Het risico dat onze vastgoedportefeuille qua beschikbaarheid niet goed aansluit bij de behoeften en wensen van de klanten.	
Gevolgen	Maatregelen
Huuropbrengsten en operationele kasstroom onder druk	Portefeuillestrategie dynamisch bijstellen
Oplopende wachttijden/afnemende slaagkansen	Ontwikkelingen bevolkingsgroei/markt volgen
Ontevreden klanten	Zorgen voor goede informatie/communicatie
3. Duurzaamheidsopgave	
Het risico dat we de geplande energietransitie niet of niet tijdig kunnen realiseren of daarin de verkeerde keuze maken.	
Gevolgen	Maatregelen
Druk op financiële positie door verkeerde investeringsbeslissingen	Samenwerken met partners, collega woningcorporaties, gemeenten
Terugdringen woonlasten blijft achter bij verwachtingen	Risicobeperking door te investeren in 'no regret' maatregelen
Niet voldoen aan sectorafspraken klimaatdoelstellingen	Kennisontwikkeling en kennisdeling
4. Realisatie kwaliteitsverbetering bezit	
Het risico dat we de beoogde kwaliteitsverbeteringen van het bezit niet volledig en/of niet tijdig kunnen realiseren.	
Gevolgen	Maatregelen
Huurprijzen onder druk door achterblijven kwaliteit	Basiskwaliteit formuleren
Door hogere onderhoudskosten druk op financiële positie	Kwaliteitsnormen verankeren in beleid
Tevredenheid huurders onder druk	Woningcartotheek verbeteren
5. Personeelsrisico	
Het risico dat het personeelsbestand kwalitatief en/of kwantitatief onvoldoende aansluit bij de behoefte van de organisatie.	
Gevolgen	Maatregelen
Gebrek aan kennis in de organisatie	HR-cyclus inzetten
Gewenste organisatieontwikkeling blijft achter of uit	Gebruik opleidingsbudget stimuleren
Betrokkenheid en tevredenheid medewerkers daalt	Strategische personeelsplanning opstellen

6. Organisatie en cultuur	
Het risico dat de organisatie en de cultuur onvoldoende (snel) verandert naar de gewenste situatie.	
Gevolgen	Maatregelen
Voortkabbelende in plaats van lerende en ontwikkelende organisatie	HR-cyclus inzetten
Onvoldoende flexibiliteit en wendbaarheid in en van de organisatie	Gebruik opleidingsbudget stimuleren
Onbegrip, onvrede, frustraties, conflicten, verstoorde relaties	Soft controls inzetten, waaronder voorbeeldgedrag tonen
7. Procesrisico	
Het risico dat de operationele processen niet voldoende efficiënt en/of effectief verlopen (inrichting en uitvoering) en/of de risico's onvoldoende beheerst worden.	
Gevolgen	Maatregelen
Verspilling in processen	Processen en beschrijvingen optimaliseren
Overtreding wet- en regelgeving (bijv. AVG)	Besluitvorming en projectsturing optimaliseren
Toenemende beheerskosten (bijv. accountant)	Intern controleplan opstellen en uitvoeren
8. Financieel risico	
Het risico dat we niet voldoen aan de financiële kaders van Aw/WSW en waardoor de financierbaarheid in het gedrang komt.	
Gevolgen	Maatregelen
Operationele kasstroom blijft achter bij de gewenste ontwikkeling	Toepassen van actueel beleid op financieel gebied
Minder projecten kunnen uitvoeren	Budgetbeheer invoeren en optimaliseren
Continuïteit van de organisatie staat op het spel	Afgewogen en goed doordachte meerjarenprognoses opstellen
9. Frauderisico	
Het risico dat Mijande Wonen opzettelijk misleid wordt door iemand die daarmee een onrechtmatig of onwettig voordeel wil behalen.	
Gevolgen	Maatregelen
Financiële schade (directe kosten en/of herstelkosten)	Alle maatregelen die ook gelden voor risico 'Organisatie en cultuur'
Imagoschade	4-ogenprincipe hanteren
Onrust in de organisatie, flexibiliteit en wendbaarheid onder druk	Intern controleplan opstellen en uitvoeren
10. Coronavirus	
Het risico dat we geen of minder prestaties kunnen leveren door invloed van het Coronavirus	
Gevolgen	Maatregelen
Uitstel onderhoud	Monitoren kasstromen, onderhoud, huur + bijsturen
Minder efficiënte processen	Processen aanpassen en thuiswerk mogelijk maken
Onzekerheid over lange termijn	Coronateam instellen

2.4 De organisatie

Op 31 december 2020 werkten we met 60 (52,14 fte) medewerkers aan het bieden van een thuis aan huurders in ons werkgebied. In 2019 huurden we voor een aantal functies medewerkers in en in 2020 hebben we hiervoor vaste medewerkers geworven. We namen 8 nieuwe medewerkers aan. Naast dat dit een kostenbesparing is, draagt dit ook bij aan de binding en verdere ontwikkeling van Mijande Wonen. Met deze groep medewerkers zijn we er klaar voor om het verschil te maken.

In 2020 bleek hoe wendbaar we zijn als organisatie. Vanwege het Coronavirus pasten we gemakkelijk onze werkzaamheden aan zodat we onze dienstverlening aan woningzoekenden en huurders konden blijven uitvoeren. Daarnaast ontwikkelden we ons als organisatie ook verder. We optimaliseerden ondersteunende processen, legden afspraken vast in het personeelshandboek, we hadden oog voor vitaliteit, ontwikkelden een gesprekscyclus en zetten de eerste stappen om te komen tot een strategische personeelsplanning. Medewerkers ontwikkelden in hun vakgebied en volgden hiervoor opleidingen en trainingen. Ook hielden we oog voor elkaar in dit bijzondere jaar.

We hielden contact met elkaar door samen met de personeelsvereniging digitale evenementen te organiseren zoals een pub quiz, een bingo en een interactieve kerstshow. Ook organiseerden we online bijpraatmomenten om betrokken te blijven bij elkaar. We schakelden over naar online werkoverleggen en kozen er vaker voor om samen te wandelen tijdens overleggen om zo op een veilige en vitale manier in contact te blijven met elkaar.

Optimalisatie Afas

Goed en efficiënt werken en hier verantwoordelijkheid voor nemen, vraagt om ondersteunende processen, systemen en middelen. In 2020 startten we met de optimalisatie van Afas: ons salaris- en personeelsinformatiesysteem.

Personeelshandboek

Afspraken die voor alle medewerkers van Mijande Wonen gelden, staan in ons personeelshandboek dat we in 2020 ontwikkelden. De Ondernemingsraad is nauw betrokken.

Duurzame inzetbaarheid

Mensen werken niet alleen langer door, ook verschuiven behoeften van het werk. Een goede balans tussen privé en werk en ruimte voor persoonlijke ontwikkeling zijn een belangrijke motivatie om ergens te willen werken. Om aan de veranderingen op de arbeidsmarkt tegemoet te komen en duurzame inzetbaarheid waar te kunnen maken, passen wij ons personeelsbeleid hierop aan. Daarin is het sturen op competenties en kwaliteiten uitgangspunt.

Gesprekscyclus

In 2020 ontwikkelden we een nieuwe gesprekscyclus. Vakmanschap, sturen op competenties en kwaliteiten en de ontwikkeling van medewerkers zijn centrale thema's bij de gesprekken. De Ondernemingsraad was nauw betrokken bij dit proces.

Strategische personeelsplanning

Strategische personeelsplanning (SPP) is een middel dat we gebruiken om een optimale bezetting van medewerkers te creëren én om de juiste competenties binnen te halen en houden. Volgens de CAO Woondiensten stellen we eens per twee jaar een SPP op. In november 2020 startten we met het opstellen van een SPP.

Vitaliteit

Nog meer dan voorheen werd duidelijk hoe belangrijk vitaliteit is. In 2020 startte de werkgroep Vitaliteit. We werken aan nieuw vitaliteitsbeleid. Deze actie zetten we in 2020 in en gaan we in 2021 hier verder mee aan de slag.

Het netwerk van P&O professionals binnen WoON Twente gaat in 2021 een verdere samenwerking aan onder de naam Corpofit Twente. Vitaliteit en duurzame inzetbaar zijn belangrijke thema's. Vanuit Mijande Wonen hebben we een nadrukkelijke rol in dit samenwerkingsverband.

Vakmanschap en ontwikkeling

Ook in 2020 investeerden we in vakmanschap: het verdiepen en verbreden van kennis door bijvoorbeeld het volgen van opleidingen en trainingen. Voor het jaar 2020 was er een budget van € 150.000 gereserveerd voor opleiding en ontwikkeling. In 2020 is er aan totale opleidingskosten een bedrag van ongeveer € 110.000 uitgegeven. Dit is inclusief functiegerichte scholing, het individueel loopbaanontwikkelingsbudget (ILOB) en opleidingskosten voor de RvC.

Ontwikkeling van de organisatie

Begin 2019 koos Mijande Wonen ervoor om voor afdelingen Wonen en Vastgoed twee managers aan te nemen in plaats van 1 manager voor beide afdelingen. In 2019 besloten we ook geen regiecorporatie te willen zijn, omdat we vinden dat we juist onze primaire taken zelf moeten oppakken en nadrukkelijk regie moeten voeren op werkzaamheden die we uit handen geven. Dat betekende dat we een aantal taken (meer) zelf oppakken. In het plan Wonen en Vastgoed is hier verder vorm aan gegeven. In 2020 voerden we de acties uit deze plannen uit.

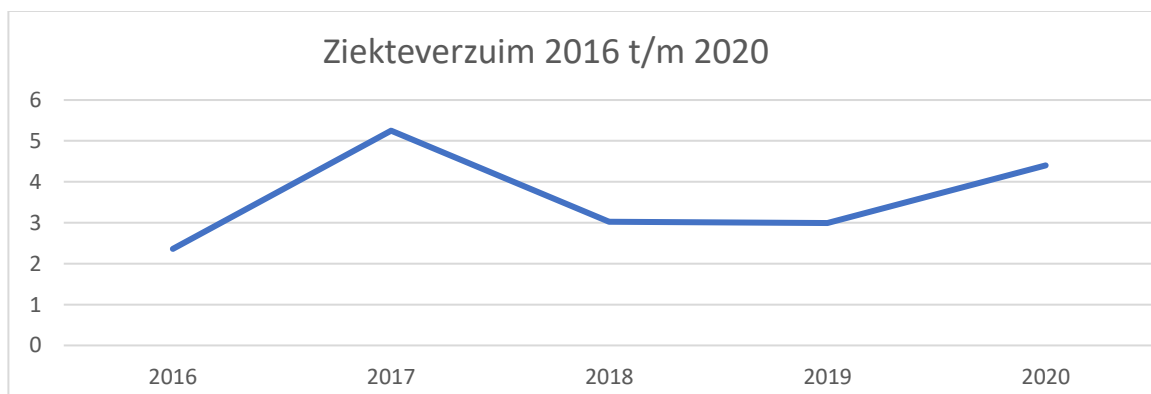
Ook de afdeling Bedrijfsvoering zorgde er in 2020 voor klaar te zijn voor de toekomst door te investeren in vakmanschap en meer aandacht te hebben voor planning en coördinatie van werkzaamheden. We verwelkomden verschillende nieuwe collega's op de afdeling bedrijfsvoering zodat we verder konden professionaliseren.

Verzuimgegevens

Verzuimpercentage over 2020: 4,4 %. Dit verzuimpercentage is met 1,4% gestegen ten opzichte van 2019. Dit komt doordat we in 2020 3 ziekmeldingen meer hebben gehad dan in 2019. Het gemiddelde aantal dagen dat iemand ziek was lag in 2020 iets hoger dan in 2019. In 2020 hadden we 3 langdurig zieken, waarvan er 2 heel 2020 ziek waren.

We zetten in op preventie om ziekteverzuim te voorkomen. Daar waar ziekteverzuim niet te voorkomen is, zetten we in op goede verzuimbegeleiding.

Landelijk is het ziekteverzuimpercentage in 2020 4,8% (bron: CBS).



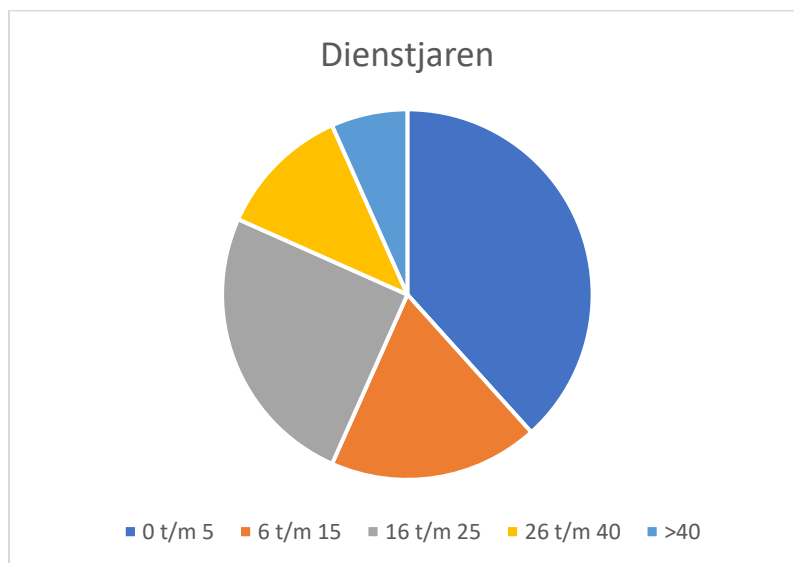
In- en uitstroom

	Instroom		Uitstroom		31-12-2020	31-12-2019
	2020	2019	2020	2019		
Medewerkers	8	8	0	3	60	52
Uren ophoging (in fte)					0,27	0,33
Uren verlaging (in fte)					-0,39	
Totaal (in fte)	6,34	7,00	0	2,23	52,14	45,95

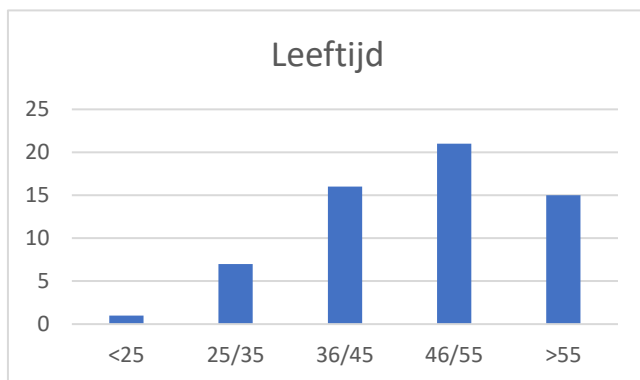
In 2020 verwelkomden wij 8 collega's. Dat is met name te verklaren doordat we een aantal functies vervulden met vaste medewerkers. Deze functies werden daarvoor ingevuld door ingehuurde medewerkers.



Wij hebben een evenwichtige verdeling van mannen (29) en vrouwen (31) binnen Mijande Wonen. In sollicitatieprocedures maken we geen onderscheid in man/vrouw, leeftijd of afkomst. We hanteren het principe dat we altijd de voorkeur geven aan de beste kandidaat.



Het gemiddeld aantal dienstjaren is 14 jaar.

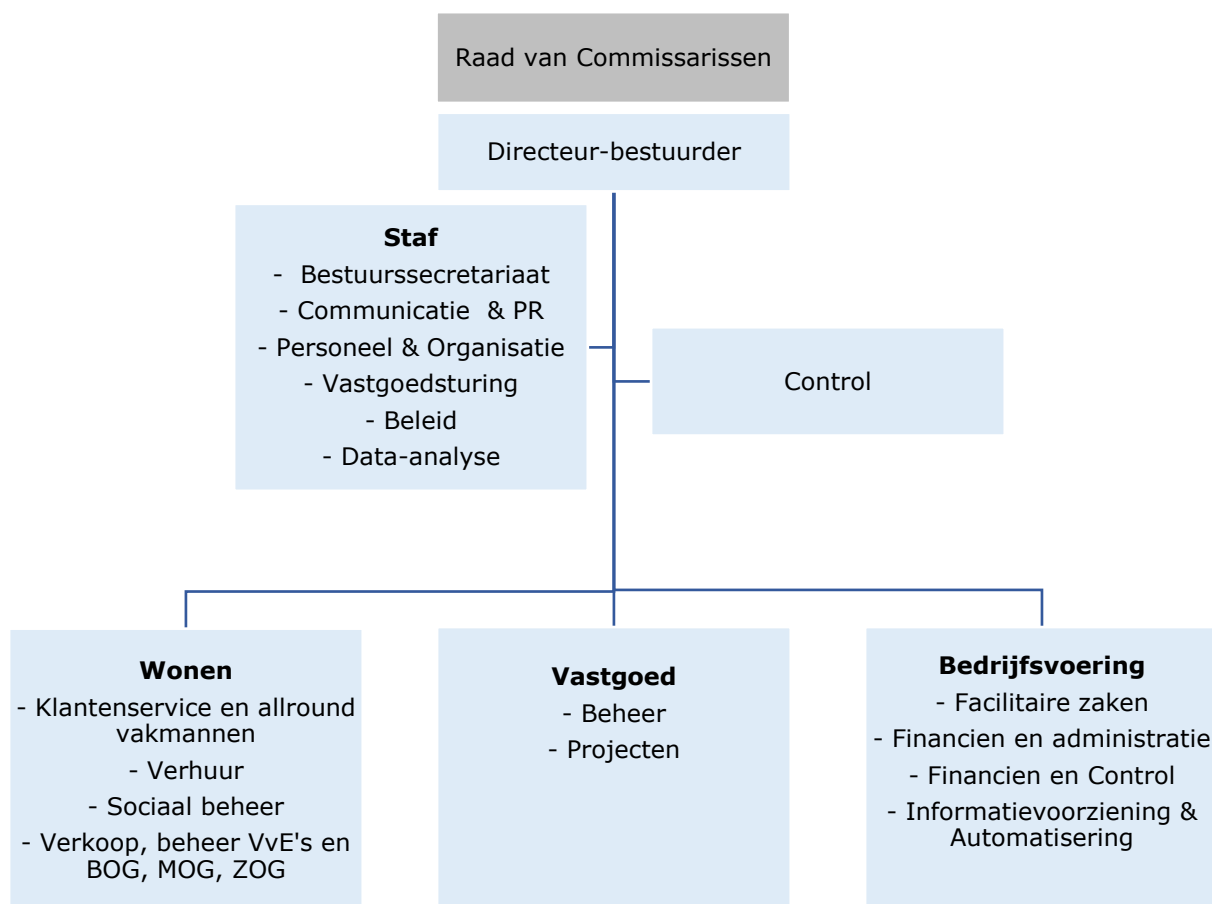


De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 47 jaar. Deze gemiddelde leeftijd is bij woningcorporaties niet vreemd. Wij hebben een redelijke grote groep medewerkers die binnen nu en 10 jaar met pensioen gaan. Dit krijgt een plek in onze strategische personeelsplanning waar in 2020 mee is gestart.

Demotieregeling

Met de demotieregeling en het Generatiepact wordt het aantrekkelijker voor oudere medewerkers om minder te gaan werken en zo plek te maken voor jongeren. Ook zorgen deze maatregelen voor een duurzame inzetbaarheid. In 2020 maakte 1 medewerker gebruik van de demotieregeling.

Organisatieschema op 31-12-2020



2.5 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van Mijande Wonen is een constructieve gesprekspartner voor de directeur-bestuurder. Wij voelen ons betrokken en de gesprekken met de directeur-bestuurder vinden plaats in een prettige en open sfeer. Onze opmerkingen worden serieus overwogen en meegenomen. Ieder kwartaal is er formeel overleg tussen de OR en de directeur-bestuurder. Daarnaast is er voldoende ruimte om ook informeel met elkaar in gesprek te zijn.

Voorzitter Matthijs Quik licht toe:

“Wij zien dat de rust is teruggekeerd in de organisatie. Er heerst een goede sfeer binnen en tussen de afdelingen. Daarnaast zijn wij blij met de aandacht voor medewerkers door de directeur-bestuurder, het MT en het Coronateam tijdens dit bijzondere jaar. Hierdoor voelen medewerkers zich betrokken bij de organisatie.

Dit jaar was de visitatie. Wij zijn daarbij betrokken geweest en we zijn blij met het positieve beeld dat onze partners hebben van Mijande Wonen.

Wij kijken terug op een mooi jaar waarin we als organisatie veel bereikten. Ook als OR ontwikkelden wij ons. Wel hadden we in 2020 meer willen doen in de terugkoppeling naar medewerkers. Mede door het Coronavirus is dat niet gelukt. Dat gaan we in 2021 echt oppakken. Bijvoorbeeld door vaker meningen te vragen van medewerkers via een poll op intranet. En door terug te koppelen met welke onderwerpen we bezig zijn.

Samenstelling van de OR

De Ondernemingsraad (OR) van Mijande Wonen bestond in 2019 uit vijf leden:

- Matthijs Quik, voorzitter (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Maartje Egberink, secretaris (afgevaardigde namens afdeling bedrijfsvoering)
- Henk van 't Ende, lid (afgevaardigde namens afdeling bedrijfsvoering). Henk is eind 2020 gestopt als OR lid.
Yvonne Sniijders is sinds 1-1-2021 lid van de OR als afgevaardigde van de afdeling Bedrijfsvoering.
- Ria Spoor, lid (afgevaardigde namens afdeling Wonen)
- Gert Kamerhuis, lid (afgevaardigde namens afdeling Vastgoed)

Hieronder een overzicht van onderwerpen waarover OR geadviseerd heeft of bij betrokken is geweest:

- Visitatie
- Afdelingsjaarplannen
- Statuten
- Plan Vastgoed en plan Wonen
- Personeelshandboek
- HR gesprekscyclus
- Project De Oale Bouw
- Begroting 2020
- Personeelszaken, zoals vastgestelde vrije dagen

Overleg RvC

Verder vond er overleg met de RvC plaats. De OR vindt het prettig dat de RvC meer zichtbaar is voor de organisatie.

Opleiding

In 2020 stond er een opleiding gepland. Vanwege de Coronamaatregelen is deze verzet naar maart 2021. De rol van de OR en het gesprek met de achterban staat centraal bij deze opleiding.

Vooruitblik

Een van de focuspunten voor 2021 is de terugkoppeling naar en in gesprek gaan met onze achterban en onze rol richting de directeur-bestuurder.”

3 Verslag van de Raad van Commissarissen

De directeur-bestuurder heeft als directeur de leiding over de werkorganisatie en vertegenwoordigt als bestuurder de organisatie in alle opzichten. De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden en houdt toezicht op het bestuur, adviseert het bestuur en is de werkgever van het bestuur. Hieronder leest u meer over de rol, werkzaamheden en ontwikkelingen van de RvC en hoe wij als RvC terugkijken op het afgelopen jaar.

Voorzitter Rits Verkerk licht toe:

“Wat was 2020 een bijzonder jaar. Een jaar waarin het harde werken van medewerkers goed terug te zien is. Het verbeterplan is uitgevoerd en afgerond, de organisatie is goed op orde en werkt in deze Coronatijd prima. De huurders zijn tevreden over de organisatie. De organisatie is wendbaar en ook de financiële positie is goed. In 2019 werkte Mijande Wonen meer met inhuurkrachten. In 2020 zijn er voor deze functies vaste medewerkers aangenomen. Er staat nu een goed team dat iedere dag met passie werkt aan een thuis voor huurders. De financiële positie maakt het mogelijk dat er ruimte voor meer initiatieven ontstaat om verder te investeren in het belang van huidige en toekomstige huurders. De organisatie is klaar voor de toekomst.

Wij zijn blij met de positieve reacties van de externe toezichthouders: de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de externe accountant. Hieruit en ook uit huurderstevredenheid en het feit dat er in 2020 geen klachten van huurders zijn binnengekomen bij de regionale klachtencommissie blijkt dat Mijande Wonen goed werk levert en daar zijn we trots op.

Voor ons als RvC was het ook een bijzonder jaar. Door de Coronamaatregelen moesten we ons toezicht op de organisatie anders inrichten. Hoe organiseer je toezicht op afstand en houd je binding met de organisatie wanneer we door de Coronamaatregelen zoveel mogelijk thuiswerken? Door via Teams online te vergaderen en meer informeel contact met bijvoorbeeld de voorzitter van de Ondernemingsraad en regelmatig telefonisch contact te hebben met medewerkers binnen de organisatie, lukte het ons om de verbinding te houden en het toezicht op afstand uit te voeren.

Een blik naar de toekomst

Voor 2021 zien we als RvC een aantal belangrijke thema's voor de organisatie: de keuzes die we gaan maken door de extra financiële ruimte die is ontstaan. Het werken vanuit één kantoor in Vriezenveen zien we als een mooie ontwikkeling die goed is voor de samenwerking en afstemming binnen de organisatie. Ook kijken we uit naar het definitieve plan dat het projectteam van Mijande Wonen samen met de bewoners van De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk maakt.

Besturen en toezichthouden (governance)

Wie zijn wij?

De RvC van Mijande Wonen bestaat bij het schrijven van dit verslag uit vijf leden: Rits Verkerk (voorzitter), Annieke Rosier (vice voorzitter), Isa Kahraman, Frank Weusthof en Anna Ermers.

In 2020 besloot Linda Sanders zich niet meer benoembaar te stellen voor de RvC. Rits Verkerk nam haar rol als voorzitter over. Samen met de Huurdersraad zijn we op zoek gegaan naar een nieuw RvC lid. Op 1 januari 2021 startte Anna Ermers als commissaris op bindende voordracht van de Huurdersraad (“huurderscommissaris”).

Profielschets

In de profielschets staat waar een commissaris bij Mijande Wonen aan moet voldoen. Jaarlijks evalueren wij de profielschets. In 2020 pasten wij de profielschets aan vanwege de herbenoemingen in 2020 en de werving & selectie van een nieuw lid. De profielschets staat op www.mijande.nl. Wij gaan voor een evenwichtige en diverse samenstelling van de RvC in competenties, deskundigheid en ervaring. Zo zorgen we dat het resultaat van de werkzaamheden

het meest optimaal is. Teamspirit kenmerkt ons. Wij vinden een gestructureerd verloop van onze vergaderingen belangrijk en zijn doortastend en kritisch. Met de bestuurder en het management zoeken wij naar een samenwerking op basis van vertrouwen en wederkerigheid. Wij sporen elkaar aan om nog beter te worden.

Herbenoemingen

De selectie- en remuneratiecommissie is een commissie binnen de RvC. Deze commissie houdt zich bezig met het functioneren en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder, de beloning van de RvC en de selectie, benoeming of herbenoeming van nieuwe commissarissen en bestuurders.

De commissie bereidde in 2020 de herbenoemingsprocedure voor van Rits Verkerk, destijds de vice voorzitter. De profielschets en de gewenste deskundigheid bespraken we met elkaar. Ook vroegen wij advies aan de Huurdersraad. Hoewel het strikt formeel niet nodig is, is ook de OR is om advies gevraagd, waarmee wederzijds vertrouwen is uitgesproken. De Autoriteit woningcorporaties gaf een positieve zienswijze af over de herbenoeming.

Benoeming

Samen met de Huurdersraad startten wij in 2020 de werving op voor een nieuw RvC lid (huurderscommissaris). Organisatiebureau Erly begeleidde ons daarbij. De selectiecommissie bestond uit de Frank Weusthof, Annieke Rosier en twee leden van de Huurdersraad. De bestuurssecretaris ondersteunde ons bij de werving en selectie. De selectiecommissie koos unaniem voor Anna Ermers. De bestuurder adviseerde vooraf positief. En de Autoriteit woningcorporaties gaf een positieve zienswijze over de benoeming. Anna Ermers is per 1 januari 2021 benoemd als lid van de RvC op bindende voordracht van de Huurdersraad. Wij kijken terug op een prettige samenwerking met de Huurdersraad met een mooi resultaat. Hieronder leest u de samenstelling van de RvC in 2020.

Naam	Geboortejaar	Deskundigheidgebied	Nevenfuncties	Hoofdfunctie
Rits Verkerk (m)	1952	Financieel/Volkshuisvesting/ Vastgoed-ontwikkeling/ Ondernemerschap Voorzitter RvC vanaf 1 juli 2020	Voorzitter Stichting Vrienden van Estrela Nova Penningmeester Widar Beheer (gezondheidscentrum Zeist) Lid RvT GewoonSpeciaalOnderwijs Lid RvC WoonGoed Zeist (per 1-1-2018) Bestuurslid Stichting Vluchtelingkinderen Bestuurslid Stichting Gilde Utrechtse Heuvelrug Voorzitter van de Stichting Vrienden van de Parklaanerk	Zelfstandig adviseur
Linda Sanders (v)	1960	Volkshuisvesting Sociaal maatschappelijk [op voordracht huurders] Voorzitter RvC tot 1 juli 2020	Raadslid GroenLinks Lochem Penningmeester Janbrandstichting Gorssel (huisvesting verstandelijk gehandicapten) Lid RvC Domesta	Zelfstandig adviseur
Isa Kahraman (m)	1974	Financieel en ICT	Voorzitter tennisclub Rijssen Trainer bij de Eduardo Frei Foundation (Politieke training in opkomende democratieën)	Vice President Atos
Frank Weusthof (m)	1967	Personeel & Organisatie	Vrijwilliger (lid commissie en trainer/leider) K.V.V. Quick '20 Bestuurslid Synergia, inkoop- en ontwikkelorganisatie	MT-lid/Hoofd PZ&O onderwijsbureau.
Annieke Rosier (v)	1967	Juridisch/Volkshuisvesting/ Sociaal maatschappelijk (op voordracht huurders)	Lid RvC woonstichting VechtHorst Lid RvC Vredeshof uitvaartorganisatie Lid klachtencommissie zorg TriviumMeulenbeltZorg, CarintReggeland Groep, Zorgaccent	Zelfstandig adviseur bestuur en toezicht, jurist en coach.

Wat doen wij?

In onze toezichtvisie (toezicht- en toetsingskader) staat hoe wij als RvC naar intern toezicht kijken en binnen welke kaders dit moet plaatsvinden. Dit vormt de leidraad voor de invulling van onze rol. Wij onderscheiden drie kernrollen. Verderop in dit verslag leest u hoe wij inhoud geven aan deze rollen.

- De rol van toezichthouder: toezicht houden op het beleid van Mijande Wonen;
- Adviseur (klankbord) van directie (en management) van Mijande Wonen.
- De werkgeversrol van de bestuurder;

In september 2020 stelden wij onze visie bij. Dit deden we samen met de bestuurder, om nog meer nadruk te leggen op een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht *en* de principes uit de Governancecode die per 1 januari 2020 is geactualiseerd.

Het (nieuwe) ondernemingsplan is uitgangspunt. Deze 4 hoofdthema's vormen de basis voor ons toezicht de komende jaren:

- Huis van de toekomst
- Thuis in de buurt
- De kracht van netwerken
- Daadkrachtige organisatie

En natuurlijk hebben en houden we als RvC ook oog voor belangrijke (interne) thema's, zoals een goede dienstverlening aan woningzoekenden en huurders, de financieel gezonde organisatie, het voldoen aan wet- en regelgeving, een prettige werkomgeving en een goede relatie met samenwerkingspartners.

De Woningwet en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepalen het externe normenkader. Wij ontvangen jaarlijks beoordelingen over Mijande Wonen door beide externe toezichthouders. Daarnaast hebben wij ook als RvC regelmatig contact met beide instanties. Het jaar 2020 is positief afgesloten door een goede beoordeling van beide instanties. Dat maakt ons trots.

Commissies

Wij werken met drie commissie: remuneratiecommissie, auditcommissie en commissie wonen. Deze commissies behandelen deelgebieden. Binnen deze commissies bestaat de mogelijkheid dieper in te gaan op de diverse terreinen. De commissies rapporteren aan de RvC. De RvC is gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van het interne toezicht en de besluitvorming. De interne controller van Mijande Wonen heeft naast een signalerende rol een directe rapportage lijn naar de RvC. Bij besluiten met grote impact toetst de controller of deze besluiten in lijn zijn met statuten, reglementen en Governance bepalingen. Dit ondersteunt de RvC in de besluiten die worden genomen. Ook verstevigt de controller hiermee haar onafhankelijke interne controlfunctie binnen de organisatie, zoals dit bedoeld is binnen de wettelijke en sectorspecifieke kaders.

Waarom werken wij zo?

Wij onderschrijven als Aedes-lid de Governancecode Woningcorporaties en houden bij onze activiteiten rekening met de governance vereisten. Deze code vindt u op onze website www.mijande.nl.

De Governancecode 2020 is uitgewerkt in vijf principes die gaan over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's. Wij werken volgens deze 5 principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Bij het externe toezicht door Aw en het WSW ligt de focus sterk op het naleven van wet- en regelgeving. Bij ons intern toezicht vinden wij het van belang om goede afwegingen te maken

tussen goed (financieel) beheer en volkshuisvestelijke doelen. En ook om lokale belangen, belangen van medewerkers en de huurders in de wijken goed te kunnen wegen en behartigen.

Aanspreekbaarheid

Wij vinden het belangrijk en vanzelfsprekend dat we als RvC aanspreekbaar zijn. Wanneer daar reden voor is, kan er contact met ons worden opgenomen. Met regelmaat voeren wij overleg met de Ondernemingsraad, de Huurdersraad en MT-leden. MT leden zijn regelmatig aanwezig bij de reguliere vergadering van de RvC. De werkwijze van de RvC staat in een reglement, te vinden op de website Mijande Wonen. Aanspreekbaarheid ontstaat ook door zichtbaarheid. Daar leest u hierna meer over.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Om onze toezichthoudende rol goed te kunnen uitvoeren, informeerde de bestuurder ons regelmatig over de algemene gang van zaken, actualiteiten, de financiële resultaten in relatie tot de doelen, relevante (interne en externe) ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghouders. Daarnaast vervulden wij in 2020 een actieve rol in het bewaken van beoogde verbeteringen die bijvoorbeeld de externe accountant voorstelde. Wij vinden het belangrijk grip te houden op de interne beheersing en op risicomanagement. Daarbij heeft de RvC zich laten informeren door de externe accountant en de controller door rapportages en persoonlijke gesprekken. Ook in 2020 bespraken wij risico's op basis van hard en soft controls met de bestuurder.

Om goed toezicht te houden hebben wij contact met de bestuurder, het MT, de controller, de externe accountant, de Huurdersraad en de Ondernemingsraad. Afgelopen jaar vergaderde de RvC 7 keer met de bestuurder. Afgelopen najaar was er een bijeenkomst met het MT over de Governancecode 2020 en de gezamenlijke visie op goed bestuur en goed toezicht. Ook buiten de vergaderingen om was er regelmatig contact tussen de voorzitter en de bestuurder. Alle commissarissen waren bij de vergaderingen aanwezig.

Voorafgaand aan de RvC-vergadering vindt er een overleg plaats tussen de RvC leden. Bij de RvC vergaderingen sluiten de bestuurder, bestuurssecretaris en controller aan. En afhankelijk van het onderwerp ook de MT leden.

Tijdens de vergaderingen bespreken we de volgende onderwerpen:

- Algemeen: het verslag van de vorige vergadering en mededelingen van de bestuurder of RvC. Het gaat daarbij meestal over relevante ontwikkelingen binnen de sector, het werkgebied van de corporatie en de werkorganisatie. Daarnaast worden de actualiteiten waar Mijande intern of extern mee te maken heeft, ook altijd schriftelijk uiteengezet.
- Onderwerpen ter bespreking: zoals de gang van zaken binnen de organisatie, de zelfevaluatie van de RvC, deskundigheidsbevordering- en ontwikkeling, strategie en risico's, rapportages en integriteit.
- Onderwerpen ter goedkeuring: (voorgenomen) besluiten van het bestuur, zoals staat in de statuten en reglementen.
- Onderwerpen ter informatie: informatie die van belang is voor de RvC.
- Governance: alle onderwerpen die te maken hebben met het bestuur, het (interne en externe) toezicht en de verantwoording van bestuur en toezicht.

Afgelopen jaar ging het vooral over van het afronden van het verbeterplan, het nieuwe ondernemingsplan, risicomanagement, het project De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk, de visitatie en het verduurzamen van woningen. In 2020 namen wij 39 besluiten tot goedkeuring.

Hieronder leest u welke besluiten we namen en welke onderwerpen aan de orde kwamen:

Goedgekeurd:	Vastgesteld:	Overige onderwerpen die aan de orde waren en waar kennis van is genomen:
<ul style="list-style-type: none"> • Renovatie 13 woningen Westerhaar • Verkoop DBE • Ondernemingsplan • Treasuryjaarplan 2020 • Meldregeling • Bod aan gemeenten over prestatieafspraken 2020 en 2021 conform Woningwet, ook wel jaarschijf genoemd • (gewijzigd) Investeringsstatuut • Investeringsvoorstellen: energiesprongprojecten, aankoop Julianaschool Denekamp, complex Bussinckhof • Renovatie 9 woningen Weerselo • Projectopdrachten huisvesting Mijande wonen en Nassastraat (Kadernota) Begroting 2021 	<ul style="list-style-type: none"> • Claim/vordering Zuithof • Bestuurdersaansprakelijkheid • Rooster van Aftreden RvC • Bezoldiging RvC • Visitatie • (vice)Voorzitterschap en samenstelling commissies • Werving&selectie huurderscommissaris/opdracht Erly • Opdracht begeleiding zelfevaluatie en GC2020 • Jaarverslag RvC 2019 • Jaarrekening 2019 en decharge bestuurder • Opdracht Baker Tilly voor controle over 2020/controleplan • Gewijzigde profielschets RvC • Belet en ontstentenis RvC • Governance –agenda 2021 • Voorgenomen herbenoemingen RvC 2021 • Herbenoeming dhr. Verkerk • Benoeming mevr. Ermers • Nieuwe toezichtvisie, visie op besturen en toezicht 	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfevaluatie RvC • Integriteit • Vastgoedsturing • Risico's • Verduurzamingsopgave • Contact Aw en WSW • Omgang, participatie en invloed belanghebbenden • Managementletter interimcontrole*)

**) De externe accountant rapporteerde in zijn management letter 2020: "Wij zien dat Mijande sterk in ontwikkeling is, waardoor er in 2020 veel organisatorische projecten lopen of afgerond zijn. Diverse punten uit het door u opgestelde verbeterplan zijn daardoor onderhanden of geïmplementeerd. Begin 2020 is het nieuwe ondernemingsplan ingegaan waarmee een verdere koers is ingezet naar een stabiele en robuuste organisatie."*

Integriteitscode (gedragscode)/Meldregeling

De RvC spreekt regelmatig over integriteit en mogelijk tegenstrijdige belangen. Er zijn goede afspraken gemaakt, onder andere over hoe om te gaan met mogelijke conflicterende belangen om (de schijn van) afhankelijkheid te voorkomen. Het is een onderwerp dat regelmatig op de agenda staat en waar we ook met de bestuurder over in gesprek zijn.

De meldregeling van Mijande Wonen is in februari 2020 aangepast. De code is ook op ons als RvC van toepassing. Er zijn geen bijzonderheden te melden als gevolg van situaties van afhankelijkheid of tegenstrijdige belangen. Geen van de leden van de RvC van Mijande Wonen of de bestuurder heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur. De meldregeling staat op www.mijande.nl.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het maatschappelijk belang kan worden uitgelegd aan de hand van de visie en missie van Mijande Wonen. "Wij staan voor een samenleving waarin iedereen een thuis heeft." "Daar dragen wij aan bij door in een veranderende wereld sociale huurwoningen te bieden. Wij zetten in op een toekomstbestendig wonen en richten ons op de woning en directe woonomgeving. Hieraan werken wij samen met huurders en partners in Twente." Wij omarmen de kernwaarden van Mijande Wonen: zichtbaar, doortastend, verbindend en met aandacht.

Zichtbaar

Ook de RvC wil zichtbaar zijn en daarmee toegankelijk voor huurders en belanghouders. Jaarlijks bespreken wij met elkaar hoe wij in contact kunnen treden en zichtbaar kunnen zijn voor huurders en belanghouders, zonder daarbij op de stoel van medewerkers of bestuurder te gaan zitten. Wij zien voor het contact met bijvoorbeeld de gemeenten een nadrukkelijke rol voor de organisatie.

Wij ontmoeten medewerkers tijdens (informele) personeelsbijeenkomsten, zoals de kerstbijeenkomst. Door het Coronavirus ging dat dit jaar anders. Een aantal RvC leden nam deel aan digitale bijeenkomsten, die georganiseerd werden voor de medewerkers. Hopelijk kunnen we elkaar in 2021 weer echt ontmoeten.

Doortastend

Wij doen wat nodig is. Wij discussiëren met de bestuurder en de aanwezige MT-leden, om achtergronden van besluiten helder te krijgen, dan wel om visies uit te wisselen. Zo nodig vragen wij om een ander of aanvullend besluit.

Verbindend en met Aandacht

De RvC werkt vooral samen met de bestuurder en de MT-leden van Mijande Wonen. Het halen van de doelstellingen is een gezamenlijke opgave, die we ieder vanuit de eigen rol benaderen. Dat gebeurt met aandacht en zorg om elkaar goed te begrijpen.

Commissie wonen

De commissie wonen werd een deel van 2020 gevormd door Annieke Rosier en Linda Sanders en een deel door Annieke Rosier en Frank Weusthof. De aandachtsgebieden zijn het volkshuisvestelijk belang en het maatschappelijk belang. Deze commissie bespreekt volkshuisvestelijke onderwerpen en bereidt het jaarlijkse gesprek voor tussen RvC en bestuur over de omgang met, de participatie en invloed van huurders en belanghouders. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor.

De commissie wonen vergaderde in 2020 vier keer met de bestuurder en de manager Wonen. De commissie sprak over de prestatieafspraken met de gemeenten en Huurdersraad, over de impactanalyse Corona, een analyse zorgvastgoed, de strategiekaart behorende bij het ondernemingsplan, over een voorstel subsidiabele huur, de huurverhoging, het project De Oale Bouw Westerhaar, een regionaal woonvindsysteem en het jaarverslag 2019. En "last but not least" over wat er leeft onder onze huurders en andere belanghouders, de toegankelijkheid van de RvC en onze verbinding met de maatschappij, de kwaliteit van de dienstverlening en over huurdersparticipatie.

De samenwerking tussen de bewonerscommissie De Oale Bouw en het projectteam van Mijande Wonen past goed bij de visie van de organisatie op huurdersparticipatie: samen werken aan een nieuw plan.

Maatschappelijk Belang

Onze belangrijkste belanghouders zijn de Huurdersraad Mijande Wonen, de gemeenten Dinkelland en Twenterand en de medewerkers van Mijande Wonen. Begin 2020 heeft een afvaardiging van de RvC, het college van de gemeente Twenterand bezocht.

In 2020 was er door omstandigheden rondom Corona geen officieel overleg tussen de Huurdersraad en de RvC. Vanwege de Coronamaatregelen besloot de Huurdersraad dit jaar geen jaarvergadering te organiseren. Normaal gesproken zijn de huurderscommissarissen altijd aanwezig bij deze jaarvergadering. Er is wel regelmatig telefonisch met elkaar gesproken en trokken we samen op in de werving van de huurderscommissaris.

In december 2020 woonde een aantal leden van de RvC een overlegvergadering tussen bestuurder en OR digitaal bij via Teams. De belangrijkste onderwerpen die we bespraken: project De Oale Bouw, ondernemingsplan, huisvesting/thuiswerken en vacatures OR/RvC.

Normaal gesproken is er jaarlijks een officieel overleg tussen de OR en de RvC. Vanwege de Coronamaatregelen vond dit overleg dit jaar niet plaats. Er was wel contact tussen beide voorzitters. Ook namen zowel OR-leden als RvC-leden deel aan enkele bijeenkomsten over de visitatie.

Wij ontvangen persberichten en publicaties in de media. Zo zijn we op de hoogte van relevantie zaken die in de media komen.

Toezicht op financiële prestaties

Wij zien toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak voert de auditcommissie uit. De auditcommissie voerde in 2020 overleg met het bestuur, de manager Bedrijfsvoering, de controller en met de externe accountant.

Eind juni 2020 bespraken we de jaarrekening over 2019 met de externe accountant en keurden we deze vervolgens goed.

Eind 2020 keurden wij de begroting voor 2021 goed. Wij stelden vast dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van WSW en Aw. Met de 4-maandsrapportages worden we op de hoogte gehouden van de operationele prestaties en de opbrengsten en uitgaven.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond 2020 uit Rits Verkerk en Isa Kahraman en heeft als aandachtsgebied de financiële huishouding van de organisatie. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor van onder andere de jaarrekening en de begroting. In 2020 vergaderde deze commissie 5 keer, waaronder een overleg met de externe accountant en de controller, zonder de bestuurder. De Auditcommissie sprak vooral over: de management letter, de interimcontrole 2019 en 2020, de begroting 2021, (energiesprong)projecten (tot juli 2020), rapportages, aandachtspunten voor werkplan externe accountant en intern controleplan 2020, financiële risico's Dinkelborgh Energie en treasury.

De auditcommissie ontving de bevindingen van de externe accountant en de reactie van de bestuurder. De Auditcommissie ziet ook in 2021 toe op het opvolgen van de bevindingen.

Externe accountant

De bestuurder en de auditcommissie beoordelen minimaal eens in de vier jaar het functioneren van de externe accountant. In 2020 bespraken wij de samenwerking met Baker Tilly. Wij ervaren de samenwerking als heel positief. Wij merken dat er een goede samenwerking is met de organisatie. Men weet elkaar goed en snel te vinden. De beoordeling is in de RvC vergadering besproken. Eind 2020 sprak de voorzitter van de RvC met de externe accountant. Dit was een goed gesprek waaruit geen bijzonderheden kwamen.

RvC als werkgever

De RvC in zijn werkgeversrol is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de bestuurder.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie bestond een deel van 2020 uit Linda Sanders en Frank Weusthof en een deel van 2020 uit Rits Verkerk en Frank Weusthof. De commissie heeft als aandachtsgebieden het functioneren en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder, de beloning RvC en de selectie, benoeming of herbenoeming van nieuwe commissarissen en bestuurders. De commissie neemt nadrukkelijk geen beslissingsbevoegdheid over van de RvC. De RvC blijft gezamenlijk verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de commissie.

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde in 2020 driemaal. Daarnaast nam zij in 2020 het voortouw voor de selectie van een nieuwe huurderscommissaris, samen met de Huurdersraad. Van alle commissievergaderingen zijn notulen opgemaakt. Onderwerp van gesprek waren de (her)benoemingen RvC leden, het functioneren van de bestuurder en het verbeterplan. Daarnaast is gesproken over openstaande vacatures en personele en bestuurlijke ontwikkelingen. De (voortgang van) doelstellingen voor 2020 en voor 2021 zijn afgestemd, net als de bezoldiging, vergoedingen en pensioen van de bestuurder en de vergoedingen RvC voor 2020.

Nevenfuncties bestuurder

Bestuurder Melanie Maatman had geen nevenfuncties in 2020.

PE-punten bestuurder

Ook een bestuurder is verplicht tot permanente educatie (108 PE-punten in 3 jaar). In 2020 behaalde de bestuurder 34,5 punten en daarmee komt het totaal op 102,5 punten in 2 jaar tijd. Ook stelde de bestuurder duidelijke opleidingsdoelen en stemde deze af met de RvC.

Beoordeling en beloning directeur-bestuurder

Resultaten en jaarlijkse afspraken vormen de basis voor de beoordeling. Daarnaast beoordeelt de RvC of de wijze van vervulling van de bestuurdersrol past bij de omvang, ambities, visie en missie van Mijande Wonen. Begin 2020 maakten wij afspraken met de bestuurder over te behalen doelen in 2020. De beoordeling van de bestuurder is in oktober 2020 besproken en staat op de agenda voor begin maart 2021.

De bezoldiging van de bestuurder voldoet aan de geldende wettelijke kaders, waaronder de Wet Normering Topinkomens en de specifiek daarin opgenomen "staffelregeling".

Over heel 2020 beoordeelde de RvC het functioneren van de bestuurder zonder meer als goed. Elk lid van de RvC heeft de remuneratiecommissie gevoed met terugblikken en vooruitkijken naar doelen voor 2021. Dit is besproken in oktober 2020 en geagendeerd voor begin 2021 in de remuneratiecommissie.

De verantwoording over de bezoldiging van de bestuurder in 2020 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie Toelichting W&V-rekening).

Verder over De RvC

Zelfevaluatie

In 2020 voerde de RvC een zelfevaluatie uit. In een bijeenkomst in september is het functioneren van de RvC als team en individueel besproken. Een extern bureau ondersteunde ons bij deze zelfevaluatie. Ter voorbereiding is door de voorzitter van de RvC telefonisch contact opgenomen met alle leden en de bestuurder. Ook legde het externe bureau vooraf alle RvC leden en de directeur-bestuurder schriftelijk een aantal vragen voor. Een van de onderwerpen die we bespraken was de interactie met de bestuurder. Hoe halen we het beste uit elkaar zonder op elkaars stoel te gaan zitten. We hebben hier mooie gesprekken over gevoerd en hier een goede modus in gevonden. Voor de bijeenkomst in september is samen met het MT gesproken over de nieuwe Governancecode en de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht.

Conclusies en afspraken vanuit zelfevaluatie van de RvC

Uit de zelfevaluatie kwamen de volgende conclusies, voornemens en afspraken. Deze afspraken staan regelmatig geagendeerd volgens planning en worden ook in de reflectie aan het eind van elke vergadering meegenomen:

- 1) *De RvC leden stellen meer vragen over 'het waarom' van beleid en de uitvoering.*
- 2) *De RvC leden nemen zich voor actiever deel te nemen aan verdiepende discussies, dan wel duidelijk te laten blijken wat hun standpunt is (ook bij instemming).*
- 3) *De RvC leden willen voorzichtig zijn met het gebruik van spreektijd, om te voorkomen dat meningen herhaald worden.*
- 4) *De RvC bevestigt dat het vóóroverleg van de RvC voor de vergadering alleen gebruikt wordt voor de aanscherping op de agenda.*
- 5) *De RvC neemt zich voor om de vergadering op (wisselend tussen locatie) kantoor te gebruiken, om informele contacten te leggen met medewerkers. De RvC leden willen hierbij vooral luisteren en vragen stellen.*
- 6) *De bestuurder en de RvC spreken af dat er een opzet komt van 360 graden feedback van de bestuurder. Dit punt wordt uitgewerkt om concreet te maken hoe dit vorm krijgt.*
- 7) *De remuneratiecommissie bespreekt de feedback (over de bestuurder) met de hele RvC, met gerichte en specifieke voorbeelden.*
- 8) *De bestuurder stelt het op prijs om individuele feedback te krijgen (en te geven) in bilaterale gesprekken met RvC leden. Dit punt wordt uitgewerkt om concreet te maken hoe dit vorm krijgt.*
- 9) *De bestuurder stelt het op prijs als een overweging van RvC leden tot sparren begint met de zinsnede: 'Als ik je een advies mag geven'. In principe is een advies vrijblijvend, waarbij de bestuurder toelichting geeft als zij een andere keuze maakt.*
- 10) *Een praktisch houvast in de rolverdeling binnen de Governance zijn de werkwoorden: 'willen en vinden'. De wilsuiting is de taak en de verantwoordelijkheid van de bestuurder. De Raad gebruikt vooral het werkwoord 'vinden' als de raad een mening heeft over de wilsuiting (de ambitie) van de bestuurder.*
- 11) *Alle RvC leden nemen zich voor actief deel te nemen aan discussies, ook buiten hun vakgebied, zodat gewerkt wordt aan een gezamenlijke Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming.*
- 12) *Voor het einde van 2020 levert Mijande Wonen een memo over risicobeheersing. De RvC zal daarna toezien op de verwevenheid van het risicobewustzijn in de hele organisatie.*
- 13) *Voor de zomer van 2021 wil de bestuurder een position paper in de RvC brengen over een toekomst perspectief van Mijande Wonen op de middellange termijn.*
- 14) *De RvC wil in 2021, na de invulling van de vacature, tijd en moeite steken in de teamontwikkeling met de teamrollen van Belbin.*
- 15) *De RvC leden, bestuurder en de bestuurssecretaris willen elkaar meer betrekken bij de onderlinge informatie uitwisseling over de gevolgde opleidingen.*
- 16) *De RvC agendeert tweemaal per jaar de behoefte aan opleidingen.*
- 17) *De RvC agendeert de actielijst uit deze zelfevaluatie tweemaal per jaar om de acties expliciet, volgens een vorm van PDCA, op te volgen en elkaar zo scherp te houden.*

Permanente Educatie (PE)

RvC leden en bestuurder volgen regelmatig educatie of bezoeken jaarlijks seminars voor deskundigheidsbevordering. Wij volgen de PE-systematiek en hebben voldaan aan de eis om gemiddeld vijf punten voor permanente educatie (PE) per jaar te halen.

Met het oog op deskundigheidsbevordering en teambuilding volgden wij samen met de bestuurder, de controller en het MT een seminar van Thésor. Hierin kwamen veel financiële aspecten aan de orde.

Naam	PE-punten behaald in 2020
Rits Verkerk	9
Linda Sanders	7
Isa Kahraman	12
Frank Weusthof	8
Annieke Rosier	12

Beloning

Elk jaar wordt gesproken over de bezoldiging van de RvC en wordt in lijn met de richtlijnen van de sector, de VTW, de WNT een vergoeding vastgesteld. Voor het jaar 2020 is besloten deze te verhogen met € 500 voor een lid en € 750 voor de voorzitter (exclusief btw).

Volgens de bindende VTW beroepsregel is voor 2020 besloten om de bezoldiging vast te stellen voor de voorzitter op € 15.750 en € 10.500 voor een lid. De bezoldigingsmaxima in de VTW beroepsregel liggen lager dan de WNT.

De bezoldiging is een vast bedrag per jaar. Er is geen vergoeding voor eventuele extra werkzaamheden. Scholingsactiviteiten worden afzonderlijk door Mijande Wonen betaald. Er worden geen aparte onkostenvergoedingen verstrekt, anders dan reiskostenvergoeding. De leden van de RvC hebben geen arbeidsovereenkomst bij Mijande Wonen.

De verantwoording van de bezoldiging van de RvC en de bestuurder in 2020 is opgenomen in de WNT-verantwoording (zie jaarrekening).

Rooster van aftreden

Leden van de RvC kunnen op grond van de statuten en het RvC-reglement voor een periode van ten hoogste 4 jaar benoemd worden. Herbenoeming is 1 keer mogelijk met een maximale termijn van ten hoogste 4 jaar.”

Naam	Functie	Benoemd per	Herbenoemd per /herbenoembaar	Afgetreden /Aftredend
Rits Verkerk	Voorzitter en lid RvC sinds 1 juli 2020	1 juli 2016	1 juli 2020	1 juli 2022
Linda Sanders	Voorzitter tot 1 juli 2020	1 juli 2016		1 juli 2020
Frank Weusthof	Lid RvC	1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoembaar	1 juli 2025
Isa Kahraman	Lid RvC	1 juli 2017	1 juli 2021 herbenoembaar	1 juli 2025
Annieke Rosier	Vice voorzitter en lid RvC sinds 1 juli 2020	1 juli 2018	1 juli 2022 herbenoembaar	1 juli 2026
Anna Ermers	Lid RvC	1 januari 2021	1 januari 2025	1 januari 2029

Vaststelling van de jaarstukken 2020

De RvC verleent de bestuurder, mevrouw Maatman, décharge voor het gevoerde beleid in de periode: 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020, zoals verwoord in dit jaarverslag. De bestuurder heeft het jaarverslag over 2020 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Baker Tilly heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC heeft kennisgenomen van de bevindingen van de accountant. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de bestuurder en stelt de jaarrekening vast. De middelen van Mijande Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de hertoe ondertekende integriteitsverklaring.

Vriezenveen, 25 juni 2021

Getekend, namens de Raad van Commissarissen,

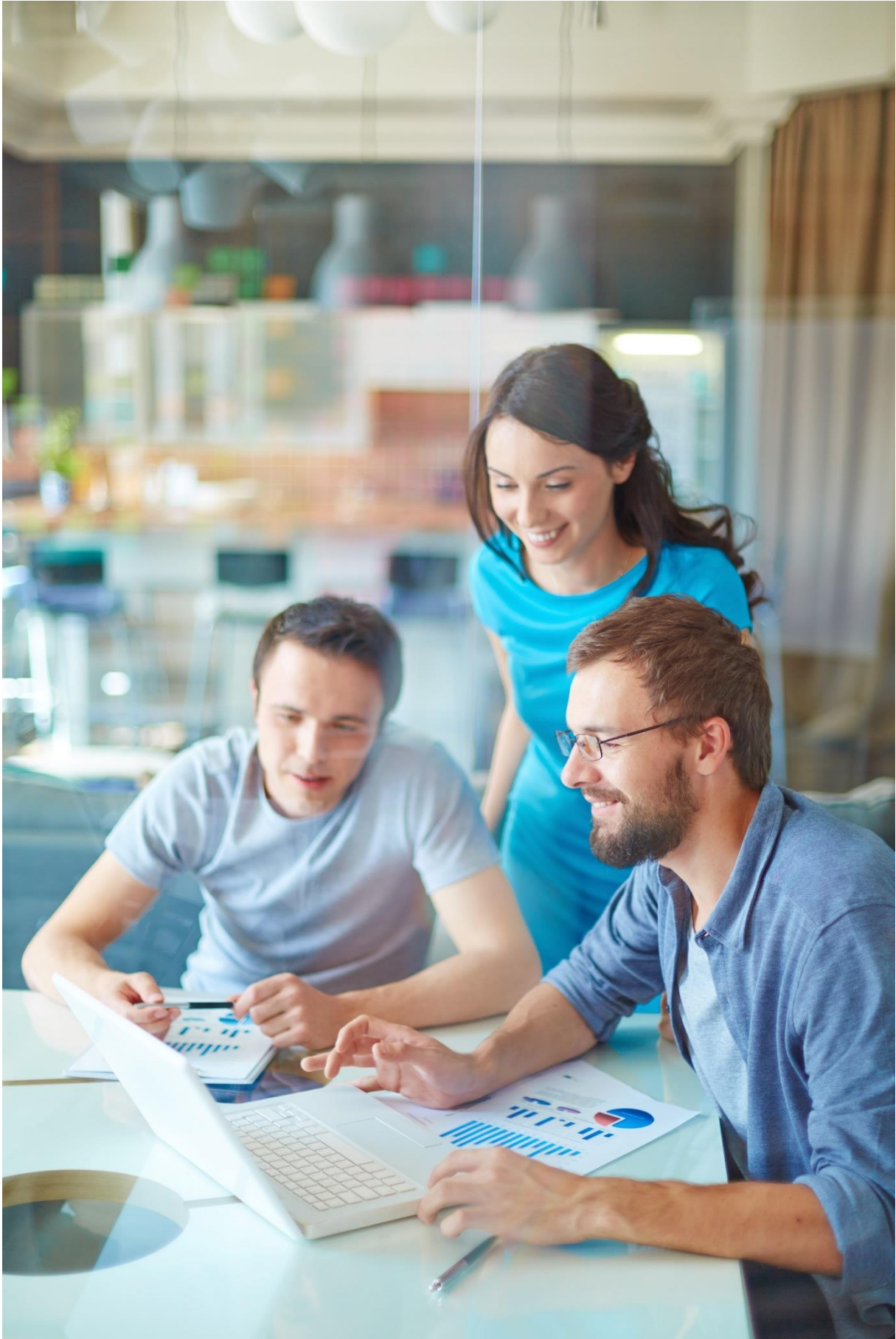
Dhr. G. Verkerk
Voorzitter Raad van Commissarissen

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F.G.M. Weusthof

Mevr. A. Rosier

Mevr. A.G.M. Ermers



4 Kengetallen

Verhuureenheden (VHE)	Wegingsfactor *1)	2020	2019	
1. Woningen				
Begin boekjaar in exploitatie		4.728	4.744	
af: verkoop		-22	-11	
af: sloop		-9	-5	
bij: herclassificatie		-	-	
bij: teruggekocht uit VOV		-	-	
bij: nieuwbouw/aankoop		11	-	
<i>Einde boekjaar woningen in exploitatie</i>	1,00	4.708	4.728	
2. Garages en autoboxen	0,20	31	31	
3. Parkeerplaatsen	0,20	61	61	
4. Onzelfstandige wooneenheden *1)	1,00	179	186	
5. Idem, woonwagen standplaats	1,00	1	1	
6. Overig (WKO)	0,20	3	3	
7. Sociaal vastgoed MOG	2,00	17	17	
8. Commercieel vastgoed	1,00	30	30	
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>		5.030	5.057	
<i>Verantwoord onder voorraad verkoop *2)</i>		9	0	
<i>Totaal aantal VHE in exploitatie</i>		5.021	5.057	
<i>Totaal gewogen gemiddelde aantal VHE einde boekjaar *3)</i>		4.973	5.000	
*1) Verkocht 1 (zorg)woning met 7 kamers.				
*2) Met ingang van 2020 worden woningen die per 31 december leegstaan en bestemd zijn voor de verkoop verantwoord onder voorraden/vastgoed bestemd voor verkoop.				
*3) Woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden krijgen per 1-1-2020 de status van OOB. Aangezien Mijande onder dit aantal blijft valt zij niet onder de OOB-status. De wegingsfactor van commercieel vastgoed in de Daeb is ook 2.				
Verhuureenheden (VHE)	2020		2019	
	Daeb	N-Daeb	Daeb	N-Daeb
1. Woningen	4.595	113	4.613	115
2. Garages en autoboxen	13	18	13	18
3. Parkeerplaatsen	-	61	-	61
4. Onzelfstandige wooneenheden	179	-	186	-
5. Idem, woonwagen standplaats	1	-	1	-
6. Overig (WKO)/administratief toevoeging)	-	3	-	3
7. Sociaal vastgoed MOG	12	5	12	5
8. Commercieel vastgoed	2	28	2	28
<i>Totaal aantal VHE einde boekjaar</i>	4.802	228	4.827	230
Personeelsbezetting (Fte, einde boekjaar in loondienst)		2020	2019	
Directie		1,00	1	
Wonen (inclusief vaklieden)		20,75	19,22	
Vastgoed		12,56	11,11	
Bedrijfsvoering		11,67	10,45	
Staf		6,17	4,17	
Totaal		52,15	45,95	

Verhuur en incasso	2020	2019
1. Woningzoekenden	5.336	4.698
2. Toewijzingen (Daeb)	425	468
3. Verhuringen (Daeb)	305	339
5. Leegstaande woningen > 3 maanden (excl. sloop)	5	1
6a. Goedkope woningen	597	640
6b. Betaalbare woningen (1 ^ 2 persoons huishoudens)	3.263	3.128
6c. Betaalbare woningen (gezinnen)	359	479
6d. Dure woningen	384	362
6e. Vrije markt (niet geliberaliseerd)	48	63
6f. Vrije markt (geliberaliseerd)	57	56
7a. Huurachterstand per 31 december in %	1,03	1,20
7b. Huurachterstand per 31 december in % huidig	0,54	0,71
7c. Huurachterstand per 31 december in % vertrokken	0,49	0,49
8. Huurderving boekjaar in %	0,97	1,28
Kwaliteit woningbezit		
Dagelijks onderhoud (Reparaties - en mutatie onderhoud (€ per VHE)	372	421
Planmatig en contractenonderhoud (€ per VHE)	704	813
Gemiddelde WWS punten	158	157
Balans en winst-en verliesrekening (€ per VHE)		
1. Eigen vermogen	87.782	80.908
2. Vastgoed in exploitatie	119.892	113.425
3. Kosten van verhuur en beheeractiviteiten	276	282
4. Salarissen, sociale en pensioenlasten	746	645
5. Overige toe te rekenen organisatiekosten	602	793
6. Rentelasten	2.006	2.069
7. Gemiddelde jaarhuur per woning per maand	539	524
Financiële positie (Daeb en niet- Daeb)		
1. Solvabiliteit (beleidswaarde)	48,7	45,1
2. Loan to Value (beleidswaarde)	45,6	50,7
3. ICR	2,4	1,8
4. Dekkingsratio	38,7	39,0
5. Onderpandratio	38,4	39,0

5 Jaarrekening 2020

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	572.443.040	544.019.548
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.535.634	29.569.441
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.096.888	1.862.685
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	132.100	204.240
	<u>604.207.662</u>	<u>575.655.914</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	2.901.950	2.936.952
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering	9.118.341	12.251.415
Overige vorderingen	322.334	451.275
	<u>9.440.675</u>	<u>12.702.690</u>
	<u>616.550.287</u>	<u>591.295.556</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.687.457	272.000
Grondposities	1.163.050	1.163.050
Overige voorraad onderhoudsmaterialen	141.338	141.338
	<u>2.991.845</u>	<u>1.576.388</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	270.257	301.650
Overheid	15.396	7.396
Overige vorderingen	206.684	693.594
Overlopende activa	63.833	75.277
	<u>556.170</u>	<u>1.077.917</u>
Liquide middelen (6)	2.291.580	3.031.720
	<u>622.389.882</u>	<u>596.981.581</u>

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
	(7)	
Herwaarderingsreserve	343.039.084	319.246.563
Overige reserves	66.114.046	41.052.380
Resultaat boekjaar	28.893.043	48.854.185
	<u>438.046.173</u>	<u>409.153.128</u>
Voorzieningen		
	(8)	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	3.166.239	4.411.902
Latente belastingverplichtingen	64.467	90.255
	<u>3.230.706</u>	<u>4.502.157</u>
Langlopende schulden		
	(9)	
Schulden aan overheid	3.930.047	4.007.190
Schulden aan kredietinstellingen	146.022.593	154.268.750
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.906.200	1.750.065
Overige schulden	18.596.104	13.585.237
	<u>170.454.944</u>	<u>173.611.242</u>
Kortlopende schulden		
	(10)	
Schulden aan overheid	77.143	77.143
Schulden aan kredietinstellingen	4.634.987	3.210.382
Schulden aan leveranciers	1.340.413	1.512.652
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	540.267	569.681
Schulden terzake van pensioenen	55.564	44.606
Overige schulden	227.087	328.193
Overlopende passiva	3.782.598	3.972.397
	<u>10.658.059</u>	<u>9.715.054</u>
	<u>622.389.882</u>	<u>596.981.581</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 32.222.160	31.446.250
Opbrengsten servicecontracten	(12) 494.815	441.208
Lasten servicecontracten	(13) -493.821	-507.370
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -1.387.076	-1.427.796
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -9.080.440	-9.934.808
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -5.471.922	-5.379.333
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>16.283.716</u>	<u>14.638.151</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 4.247.614	2.163.692
Toegerekende organisatiekosten	(18) -71.296	-67.329
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19) -3.184.043	-1.327.514
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>992.275</u>	<u>768.849</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) -4.108.017	-17.330.453
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21) 32.271.316	56.244.576
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22) 78.068	389.633
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>28.241.367</u>	<u>39.303.756</u>
Opbrengsten overige activiteiten	(23) 245.185	255.424
Kosten overige activiteiten	(24) -562.624	-434.097
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>-317.439</u>	<u>-178.673</u>
Overige organisatiekosten	(25) -2.687.775	-3.024.730
Leefbaarheid	(26) -439.310	-432.084
Bedrijfsresultaat	<u>42.072.834</u>	<u>51.075.269</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27) -10.072.505	-10.464.559
Resultaat voor belastingen	<u>32.000.329</u>	<u>40.610.710</u>
Belastingen	(28) -3.107.286	8.243.475
Resultaat na belastingen	<u><u>28.893.043</u></u>	<u><u>48.854.185</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	€	€	€	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	32.205.433		31.449.367	
Vergoedingen	810.696		818.427	
Overige bedrijfsontvangsten	58.437		46.792	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		33.074.566		32.314.586
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-3.698.857		-3.193.653	
Onderhoudsuitgaven	-7.910.840		-8.892.487	
Overige bedrijfsuitgaven	-5.633.678		-7.279.499	
Betaalde interest	-5.027.518		-5.252.671	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-38.970		-62.515	
Verhuurdersheffing	-3.709.593		-3.576.620	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-56.714		-88.063	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-26.076.170		-28.345.508
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.998.396		3.969.078
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.258.688		2.254.503	
Verkoopontvangsten grond	-		65.000	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		4.258.688		2.319.503
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-1.579.255		-343.016	
Verbeteruitgaven	-3.206.930		-16.502.106	
Sloopuitgaven	-90.312		-162.000	
Investerings overig	-222.032		-232.690	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-5.098.529		-17.239.812
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-839.841		-14.920.309
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-839.841		-14.920.309
transporteren		6.158.555		-10.951.231

	2020		2019	
	€	€	€	
Transport		6.158.555		-10.951.231
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		-		19.800.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.784.773		-8.996.120	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-113.922		-113.148	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-6.898.695		-9.109.268
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-6.898.695		10.690.732
		-740.140		-260.499
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		-740.140		-260.499
Liquide middelen per 1 januari	3.031.720		3.292.219	
Liquide middelen per 31 december	2.291.580		3.031.720	
		-740.140		-260.499

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Stichting Mijande Wonen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij ander vermeld.

Activiteiten

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken in de regio Twente.

Continuïteit van de activiteiten.

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Mijande Wonen is feitelijk en statutair gevestigd op Oosteinde 193 te Vriezenveen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41032244.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 25 juni 2021.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen, effecten en schulden) als afgeleide instrumenten (embedded derivaten) verstaan.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Mijande Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten om renterisico's en ook looptijdrisico's te beperken behoudens extendible leningen (embedded derivaten). Voor een nadere toelichting inzake het (treasury)beleid wordt verwezen naar de paragraaf 'Financiële instrumenten' opgenomen in de 'Toelichting op de balans'.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woonegelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting Mijande Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden en parkeren. Voor BOG, MOG, intramuraal zorgvastgoed en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract, hanteert Stichting Mijande Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het Daeb en niet-Daeb vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment. Bij Mijande Wonen zijn in het verleden woningen verkocht onder de koopgarant regeling.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijds waarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Mijande Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Mijande Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van XX% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee is de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde conform de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting Mijande Wonen heeft de volgende uitgangspunten in de beleidswaarde gehanteerd:

Uitgangspunten Beleidswaarde	Ultimo 2020
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	73%
Onderhoudsnorm	€ 1.990
Beheerlasten	€ 695
Verhuurderheffing	0,562%
Discontovoet (gemiddeld)	6,49%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over twintig jaar;
- de inventaris over vijf tot tien jaar;
- de computers over drie tot vijf jaar.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige vorderingen

Het gaat hier om de geamortiseerde rente met betrekking tot extendible leningen waarbij de eerste verwerking is gewaardeerd tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en is vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraadwoningen (bestaand/opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat leeg staat en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde per balansdatum.

Hieronder is verder begrepen het niet Daeb vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Grondposities

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen".

Mijande Wonen heeft grondposities op locaties waar in het verleden woningen hebben gestaan die gesloopt zijn en/of gronden die zijn aangekocht ten behoeve van toekomstige herontwikkeling.

Als gevolg van marktomstandigheden zijn de destijds gemaakte plannen gewijzigd. In de huidige begroting zijn er nog geen plannen ontwikkeld voor deze locaties. In de richtlijnen wordt voorgeschreven dat deze gronden onder het niet DAEB-balans verantwoord moeten worden.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de voorraden komt tot stand op basis van gemiddelde prijzen.

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Overige reserve

De overige reserves zijn alle reserves, anders dan de wettelijke-, statutaire en herwaarderings-reserves.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien stichting Mijande Wonen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Deze voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Gezien de mate van onzekerheid richting de toekomst is gekozen voor een waardering van een tijdshorizon van 5 jaar. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde tegen de netto rente van 2,4% (2019 2,6%). Deze bestaat uit de voor Stichting Mijande Wonen geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Langlopende schulden

Schulden aan overheid en kredietinstellingen

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de vastgoedbeleggingen/Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Overige schulden

Dit betreft de marktwaarde van de embedded derivaten.

Op 19 december 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving een wijziging gepubliceerd in RJ 290: RJ-Uiting 2013-15 'Richtlijn 290: Financiële instrumenten (2013)'. Dit is een vervolg op de eerdere RJ-Uiting 2013-12. Een van de onderwerpen is het scheiden van embedded derivaten. De wijziging in RJ 290 is van toepassing op boekjaren die op of na 1 januari 2014 beginnen.

Scheiden embedded derivaten

Embedded derivaten zijn derivaten die onderdeel uitmaken van (besloten zijn in) een contract (extendibele lening). Volgens de RJ-richtlijn is er sprake van een embedded derivaat als de component uit het contract:

- voldoet aan de definitie van een derivaat;
- als contractuele voorwaarde of groep van contractuele voorwaarden is besloten in een basiscontract (bijvoorbeeld lening overeenkomst).

Eerste verwerking

In de situatie van de corporatie betekent dit dat de embedded derivaten die door de kredietinstellingen zijn besloten in extendible leningen gewaardeerd dienen te worden tegen reële waarde. De extendible moet worden gezien als twee afzonderlijke instrumenten: de 'kale' lening en de geschreven swaption. De extendible lening kent een deel van de looptijd (doorgaans het laatste deel) waarin de bank het recht heeft om te kiezen voor een vooraf bepaalde vaste rente, of de dan geldende marktrente. Deze keuzemogelijkheid is te vergelijken met een geschreven swaption, een optie op een swap. Daarnaast is er in deze leningen een premie verdisconteerd die gewaardeerd en geamortiseerd dient te worden. De initiële reële waarde van de swaption is gelijk verondersteld aan de impliciet (te) ontvangen premie voor de swaption.

Vervolgwaardering gedurende de looptijd van de swaption

De swaption wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Het disagio dat is ontstaan bij de afsplitsing van de swaption wordt geamortiseerd over de looptijd van de swaption. De amortisatie wordt gebaseerd op de effectieve rente op basis van de OIS-rentecurve.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Mijande Wonen maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Als er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er een voorziening getroffen voor een eventuele reële waarde van het derivaat die lager is dan de kostprijs.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan is aan de nominale waarde.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat welke directe en indirecte kosten kent:

- De direct toerekenbare kosten worden direct toegerekend aan de desbetreffende kostensoorten (o.a. afschrijvingen, advies- en inleenkosten, kosten RVC, verbruik onderhoudsmaterialen etc.).
- De niet direct toerekenbare kosten zoals de loonkosten van het personeel worden verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. Op basis hiervan wordt een verdeelsleutel berekend naar rato van de loonsom. De overige bedrijfskosten worden eveneens op basis van deze verdeelsleutel verdeeld.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

In december 2019 is de RJ-Uiting 2019-18 'Ontwerp-richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting' gepubliceerd. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Mijnde Wonen heeft deze definitie met ingang van de jaarrekening 2019 toegepast.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- Onroerendezaakbelasting;
- Verzekeringskosten;
- Verhuurdersheffing en andere overheidsheffingen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van Warmte Koude Opslag (WKO) installaties van voormalig Dinkelborg Energie (DBE), als ook opbrengsten van inschrijfgelden woningzoekenden en incidentele opbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Het betreft veelal niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn kosten voor sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Tevens is onder deze post opgenomen de waardeverandering van de actuele marktwaarde van de extendible leningen (embedded derivaten).

Belastingen over de winst of het verlies

Voor de bepaling van de acute belasting en belastinglatenties wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen (Grondslagen voor de waardering van activa en passiva).

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden (gewogen gemiddelde op basis van kostenfactor);
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de verhouding op basis van gewogen gemiddelde vhe's. De latente belastingen worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de verhouding op marktwaarde voor zover niet direct toerekenbaar.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	258.960.227	237.024.399	28.158.443	28.339.008
Herwaardering	285.059.321	248.057.890	1.410.998	-366.306
Boekwaarde per 1 januari	<u>544.019.548</u>	<u>485.082.289</u>	<u>29.569.441</u>	<u>27.972.702</u>
<i>Mutaties</i>				
Nieuwbouw (van activa IO)	898.389	-	-	-
Aankoop woningen	395.908	-	-	-
Investerings bestaand bezit	271.374	510.421	3.440	5.842
Energiesprong (van activa IO)	474.548	5.678.994	-	-
Buitengebruikstelling sloop (naar activa IO)	-1.126.960	-629.100	-	-
Overige mutaties	-	-14.189	-	-
Buitengebruikstelling verkoop	-2.900.218	-958.663	-283.825	-303.881
Te verkopen woningen (naar voorraad)	-1.415.457	-	-	-
Onrendabele top aankoop	-198.830	-	-	-
Mutatie marktwaarde	32.024.738	54.349.798	246.578	1.894.778
Totaal mutaties 2020	<u>28.423.492</u>	<u>58.937.261</u>	<u>-33.807</u>	<u>1.596.739</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	262.991.337	258.960.227	28.092.598	28.158.443
Herwaardering	309.451.703	285.059.321	1.443.036	1.410.998
Boekwaarde per 31 december	<u>572.443.040</u>	<u>544.019.548</u>	<u>29.535.634</u>	<u>29.569.441</u>

Algemeen

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek Modelmatig Waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld:

Basiswaardering woongelegenheden en parkeergelegenheden

Parameters woongelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters woongelegenheden	2020	2019
Disconteringsvoet	6,29% tot 7,29%	6,44% tot 7,30%
Exit Yield*	0% tot 9,11%	3,50% tot 9,17%
Mutatiekans	11,48%	10,10%
Gem. markthuur (per eenheid per maand)	€ 796,31	€ 740,40

* m.u.v. extreme waarden (2020: 313,68%; 2019: 112,7%)

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2020, 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum vanaf 1 januari 2021.

Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters parkeergelegenheden	2020	2019
Disconteringsvoet	6,93% tot 7,02%	6,53% tot 6,62%
Exit Yield	0% tot 9,96%	0% tot 8,96%
Gem. markthuurl (per eenheid per maand)	€ 37,56	€ 36,46

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed (Full versie handboek)

Inschakeling taxateur

In jaar 2019 heeft er een full-waardering voor 100% van het vastgoed plaatsgevonden dat full gewaardeerd moet worden, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. Dit jaar is er een taxatie-update van deze full-waardering geweest.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters BOG/MOG/ZOG	2020	2019
Disconteringsvoet BOG/MOG	7,82% tot 9,82%	7,73% tot 9,76%
Disconteringsvoet ZOG	6,82% tot 8,82%	7,26% tot 9,11%
Exit Yield BOG/MOG	0% tot 42,83%	0% tot 42,28%
Exit Yield ZOG	7,49% tot 20,61%	0% tot 19,95%
Gemiddelde restantlooptijd contracten	6,47 jaar	7,70 jaar
Gem. markthuurl (per m ² vvo per jaar) BOG/MOG	€ 125,30	€ 131,47
Gem. markthuurl (per m ² vvo per jaar) ZOG	€ 113,46	€ 110,38

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bij de full-versie heeft de taxateur de mogelijkheid om bij een aantal vrijheidsgraden af te wijken van het handboek. Bij Mijande Wonen is het bij het merendeel van de getaxeerde complexen afgeweken van de vrijheidsgraden disconteringsvoet en/of exit yield ten opzichte van het handboek. Dit heeft te maken met de kwaliteit en lengte van de huurovereenkomsten alsmede de bouwjaren van de objecten.

De toename van de marktwaarde in 2020 kan op hoofdlijnen worden verklaard als volgt:

Verloopoverzicht totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Effect
Marktwaarde 2019	544.020	29.569	573.589	100,0%
Subtotaal voorraadmutaties	-2.573	-284	-2.857	-0,5%
Subtotaal mutatie objectgegevens	21.558	332	21.889	3,8%
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	2.955	-92	2.863	0,5%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-10.989	-865	-11.854	-2,1%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	18.889	876	19.764	3,4%
Marktwaarde 2020	573.858	29.536	603.394	105,2%
Percentage marktwaarde 2020 t.o.v. 2019	105,48%	99,89%	105,20%	
Vastgoed bestemd voor verkoop naar Voorraden	1.415	0	1.415	
Marktwaarde 2020 in exploitatie	572.443	29.536	601.979	

Onroerende zaken bestemd voor de verkoop

Met ingang van 2020 worden leegstaande woningen bestemd voor de verkoop verantwoord onder voorraden. Ultimo 2020 betrof dit 9 woningen. Naar verwachting zullen deze woningen binnen één jaar worden verkocht. Deze hebben een boekwaarde (marktwaarde) van € 1.415.000,-.

Beleidswaarde

De Beleidswaarde ultimo 2020 bedraagt € 339 miljoen (2019: € 319 miljoen). Dit is inclusief leegstaande woningen bestemd voor de verkoop die verantwoord zijn onder Voorraden (€ 547.000). De beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

	2020	2019
Marktwaarde in verhuurde staat* (x € 1.000)	603.394	573.589
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	51.192	84.169
Betaalbaarheid (huren)	175.937	130.962
Kwaliteit (onderhoud)	44.775	54.645
Beheer (beheerskosten)	-7.743	-15.076
<i>Maatschappelijke investering</i>	<i>264.161</i>	<i>254.700</i>
Beleidswaarde	339.233	318.889

* Incl. voorraadwoningen bestemd voor verkoop

De beleidswaarde 2020 is € 20 miljoen gestegen ten opzichte van 2019.

De ontwikkeling is er verklaren aan de hand van de volgende 5 factoren:

1. Het effect van de voorraadmutaties (per saldo - € 0,8 miljoen) is een logisch gevolg van verkoop en sloop van 31 woningen en nieuwbouw en aankoop van 11 woningen.
2. De aanpassingen in de rekenmethodiek (+ € 4,1 miljoen) is een keuze vanuit het handboek marktwaardering 2020. Het betreft in dit geval een verhoging van de minimale mutatiekans en het toevoegen van het renovatiejaar in het handboek. Wij hebben geen invloed op deze keuzes.
3. De mutatie in objectgegevens (+ € 3,1 miljoen) is het gevolg van marktontwikkelingen en huurverhoging.
4. De wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde (+ € 11,4 miljoen) worden veroorzaakt door andere inschattingen van macro economische parameters (zoals verhuurderheffing, WOZ-waarde ontwikkeling en disconteringsvoet).
5. De ontwikkeling als gevolg van wijzigingen parameters beleidswaarde (+ 2,5 miljoen) is voor een groot deel terug te leiden naar keuzes die Mijande Wonen heeft gemaakt op het gebied van huren, onderhoud en beheer. De jaarlijkse huurverhoging van 2,6% in 2020 is hierin de meest bepalende factor. Daarnaast is de gemiddelde beheernorm van woningen met 12,3% gestegen.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2020	2019
Disconteringsvoet	6,49%	6,62%
Streefhuur per maand	€ 600 per woning	€ 581 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.990 per woning	€ 1.982 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 695 per woning	€ 619 per woning
Verhuurderheffing per jaar	€ 818 per woning	€ 774 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9.009.789
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 15.154.863
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 12.342.759
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 12.093.288

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2020 is in totaal € 343 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 319 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 264 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Mijande Wonen.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari		
Boekwaarde	1.862.685	980.437

	2020	2019
	€	€
<i>Mutaties</i>		
Overige mutaties	-	852.169
Mutatie marktwaarde	234.203	30.079
Totaal mutaties 2020	<u>234.203</u>	<u>882.248</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Boekwaarde	<u>2.096.888</u>	<u>1.862.685</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 25%. Daarnaast heeft Mijande Wonen een terugkoop verplichting (verantwoord onder 9). Het aandeel van Mijande Wonen in de waarde ontwikkeling van de woning is 50%.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de WOZ-waarde geïndexeerd naar ultimo 2020 conform stijging handboek (provincie Overijssel). Gedurende 2020 is er evenals 2019 geen woning onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. Het betreft 15 woningen.

* Overige mutaties: In 2019 heeft er een schattingswijziging plaatsgevonden. Hierdoor is de waarde met € 0,9 miljoen aangepast. Deze is via de resultatenrekening verwerkt onder de post 22, waar deze gesaldeerd is met de mutatie van de verplichting.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde	<u>204.240</u>	<u>6.958.971</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	4.984.952	15.370.383
Inbreng marktwaarde sloop woningen	1.126.960	629.003
Waardeveranderingen	-3.565.451	-506.037
Overige overboekingen	-	-94.690
Overboeking energiesprong (naar activa IE)	-474.548	-21.999.304
Overboeking nieuwbouw (naar activa IE)	-898.389	-
Overboeking naar voorraden	-	-1.163.050
Overboeking naar voorziening	-1.245.664	1.008.964
Totaal mutaties 2020	<u>-72.140</u>	<u>-6.754.731</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Boekwaarde	<u>132.100</u>	<u>204.240</u>

In het boekjaar is aan deze post, evenals voorgaand jaar, geen bouwrente geactiveerd. De post vastgoed in ontwikkeling bestaat uit sloop/nieuwbouw en energiesprong projecten.

2. Materiële vaste activa

Een overzicht van de Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	2.856.901	344.400	1.284.138	4.485.439
Cumulatieve afschrijvingen	-630.597	-128.162	-789.728	-1.548.487
Boekwaarde	<u>2.226.304</u>	<u>216.238</u>	<u>494.410</u>	<u>2.936.952</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	234.209	234.209
Afschrijvingen	-70.284	-44.444	-154.483	-269.211
Totaal mutaties 2020	<u>-70.284</u>	<u>-44.444</u>	<u>79.726</u>	<u>-35.002</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	2.856.901	344.400	1.518.347	4.719.648
Cumulatieve afschrijvingen	-700.881	-172.606	-944.211	-1.817.698
Boekwaarde	<u>2.156.020</u>	<u>171.794</u>	<u>574.136</u>	<u>2.901.950</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsgebouwen: 50 jaar;
- Terreinen: n.v.t.;
- Installaties: 50 jaar;
- Inventaris: 5 - 10 jaar;
- Computers: 3 - 5 jaar.

3. Financiële vaste activa

	Latente belasting- vordering
	€
Stand per 1 januari 2020	12.251.415
Mutaties	-3.133.074
Stand per 31 december 2020	<u>9.118.341</u>

	Overige vorderingen
	€
Stand per 1 januari 2020	451.275
Mutatie	-128.941
Stand per 31 december 2020	<u>322.334</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Latente belastingvordering		
Latentie compensabele verliezen	5.082.124	8.973.285
Latentie afschrijvingspotentie	316.996	500.164
Latentie disagio	-	60.919
Latentie derivaten	3.719.221	2.717.047
	<u>9.118.341</u>	<u>12.251.415</u>

Latenties hebben betrekking op tijdelijke waardeverschillen met de fiscale jaarrekening. De gemiddelde looptijd is 5 jaar. De mutatie wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Belastingen".

Latentie compensabele verliezen

Het verwachte saldo compensabele verliezen ultimo 2020 bedraagt € 21 miljoen. De nominale waarde ultimo 2020 bedraagt € 8.208.000. Vrijval 1e jaar € 3.491.000.

Latentie afschrijvingspotentie

De nominale waarde ultimo 2020 bedraagt € 333.000. Vrijval 1e jaar € 124.000.

Latentie disagio leningen

Het laatste jaar van het disagio is 2020. De latentie is hiermee komen te vervallen.

Latentie waarderingsverschillen embedded derivaten

De waarde ultimo 2020 bedraagt € 3.719.000. Het (contante) waarderingsverschil embedded derivaten ultimo 2020 bedraagt € 18.596.000. Het is niet bekend wat het deel is dat een looptijd heeft < 1 jaar, omdat de ontwikkelingen in de markt hier invloed op hebben.

Overige vorderingen

Het betreft de post geamortiseerde rente en het verloop is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Overige vorderingen		
Stand per 1 januari	451.275	576.545
Mutatie	-128.941	-125.270
Stand per 31 december	<u>322.334</u>	<u>451.275</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vastgoed bestemd voor verkoop	272.000	337.000
Waardeverandering i.v.m verkoop	-	45.000
Verkocht in boekjaar	-	-110.000
Vastgoed bestemd voor verkoop nog in exploitatie	1.415.457	-
	<u>1.687.457</u>	<u>272.000</u>

Vanaf 2020 worden leegstaande woningen bestemd voor de verkoop onder voorraden verantwoord. Het betreft in totaal 9 woningen. Daarnaast is er sinds eind 2019 nog 1 VHE met bestemming verkoop.

De verkoop in 2019 betreft een grondkavel.

Grondposities

Voorraden grondposities in ontwikkeling	<u>1.163.050</u>	<u>1.163.050</u>
---	------------------	------------------

Overige voorraad onderhoudsmaterialen

Overige voorraad onderhoudsmaterialen	<u>141.338</u>	<u>141.338</u>
---------------------------------------	----------------	----------------

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	562.725	567.769
Af: voorziening wegens oninbaar	<u>-292.468</u>	<u>-266.119</u>
	<u>270.257</u>	<u>301.650</u>

Overheid

Gemeenten	<u>15.396</u>	<u>7.396</u>
-----------	---------------	--------------

De post vorderingen op gemeenten betreft van gemeenten te ontvangen bijdragen van o.a. te ontvangen bijdragen voor WMO-aanpassingen en gezamenlijke kosten prestatieafspraken.

Overige vorderingen

Te vorderen subsidie energieprojecten	147.115	641.315
Overige vorderingen	<u>59.569</u>	<u>52.279</u>
	<u>206.684</u>	<u>693.594</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	<u>63.833</u>	<u>75.277</u>

De posten gepresenteerd onder de overlopende activa hebben allemaal een looptijd van minder dan één jaar.

6. Liquide middelen

Rekening courant BNG	2.051.192	3.012.318
Rabobank	240.388	18.753
Kas/Kruisposten	-	649
	<u>2.291.580</u>	<u>3.031.720</u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking van Mijande Wonen. Mijande Wonen heeft bij BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 2 miljoen (2019: € 2 miljoen). Op balansdatum is evenals 2019 geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Voor de faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	332.284.174	308.582.604
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	8.935.319	9.078.570
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.819.591	1.585.389
	<u>343.039.084</u>	<u>319.246.563</u>

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op de herwaarderingsreserve van de woningcorporatie is als volgt weer te geven:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	308.582.604	9.078.570	1.585.389	319.246.563
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.734.216	-214.540	-	-1.948.756
Mutatie herwaardering	25.435.786	71.289	234.202	25.741.277
Stand per 31 december 2020	<u>332.284.174</u>	<u>8.935.319</u>	<u>1.819.591</u>	<u>343.039.084</u>

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	319.246.563	285.497.600
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.948.756	-685.000
Mutatie herwaardering	25.741.277	34.433.963
Stand per 31 december	<u>343.039.084</u>	<u>319.246.563</u>

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het positieve verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de aanschafwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. Verder is geen rekening gehouden met eventueel over de herwaardering verschuldigde belastingen bij realisatie.

	2020	2019
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	41.052.382	29.275.695
Stand per 31 december na resultaatbestemming	41.052.382	29.275.695
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	48.854.185	45.525.648
	89.906.567	74.801.343
Overboeking herwaarderingsreserve	-23.792.521	-33.748.963
Stand per 31 december	<u>66.114.046</u>	<u>41.052.380</u>

Het ingehouden deel van het resultaat over 2020 bedraagt € 28.893.043.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de RvC voor het positieve resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 28.893.043 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is (nog niet) in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 28.893.043, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 3,4 miljoen negatief gerealiseerd resultaat en € 32,3 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 26 juni 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. Voorzieningen

Het betreft een voorziening voor nieuwbouw en energiesprong en het verloop is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening nieuwbouw	-	1.980.514
Voorziening energiesprong	3.166.239	2.431.388
	<u>3.166.239</u>	<u>4.411.902</u>
	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening nieuwbouw</i>		
Stand per 1 januari	1.980.514	510.000
Dotatie	-604.903	1.470.514
Onttrekking	-803.854	-
Vrijval	-571.757	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1.980.514</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening energiesprong</i>		
Stand per 1 januari	2.431.388	2.893.000
Dotatie	3.765.778	2.431.388
Onttrekking	-2.649.447	-2.893.000
Vrijval	-381.480	-
Stand per 31 december	<u>3.166.239</u>	<u>2.431.388</u>

Latente belastingverplichtingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Latente belastingverplichtingen		
Latentie geamortiseerde rente	<u>64.467</u>	<u>90.255</u>

Latenties hebben betrekking op tijdelijke waardeverschillen met de fiscale jaarrekening. De mutatie wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Belastingen". De geamortiseerde rente heeft betrekking op de drie leningen met embedded derivaten. Vrijval 1e jaar is € 21.000. Door toepassing van de handreiking van Aedes is de latentie opwaarderingspotentieel in 2019 komen te vervallen.

Specificatie latente belastingverplichtingen:

	2020	2019
	€	€
<i>Latentie geamortiseerde rente</i>		
Stand per 1 januari	90.255	116.000
Mutatie	-25.788	-25.745
Stand per 31 december	<u>64.467</u>	<u>90.255</u>
<i>Latentie WOZ opwaarderingspotentieel</i>		
Stand per 1 januari	-	6.124.000
Mutatie	-	-6.124.000
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

9. Langlopende schulden

	31-12-2020	Aflossings- verplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	4.007.190	77.143	3.930.047	-
Schulden aan kredietinstellingen	150.657.580	4.634.987	146.022.593	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.906.200	-	1.906.200	-
Overige schulden	18.596.104	-	-	18.596.104
	<u>175.167.074</u>	<u>4.712.130</u>	<u>151.858.840</u>	<u>18.596.104</u>

Schulden aan overheid

	2020	2019
	€	€
<i>Langlopende leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	4.084.333	4.161.476
Aflossing	-77.143	-77.143
Stand per 31 december	4.007.190	4.084.333
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-77.143	-77.143
Langlopend deel per 31 december	<u>3.930.047</u>	<u>4.007.190</u>

De leningen overheid betreffen een tweetal leningen; Energiefonds Overijssel (geborgd) en gemeente Denekamp (niet geborgd).

Schulden aan kredietinstellingen

<i>Langlopende leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	157.479.132	146.711.257
Opgenomen gelden	-	19.800.000
Aflossing	-6.821.552	-9.032.125
Stand per 31 december	150.657.580	157.479.132
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4.634.987	-3.210.382
Langlopend deel per 31 december	<u>146.022.593</u>	<u>154.268.750</u>

31-12-2020	31-12-2019
€	€

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.906.200	1.750.065
---	-----------	-----------

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden - zoals Koopgarant - zijn verkocht. Het aandeel van Mijande Wonen in de waardeontwikkeling van de woningen is 50%. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.750.065	1.257.000
Herclassificatie / herwaardering *	-	473.000
Opwaarderingen / afwaarderingen boekjaar	156.135	20.065
Boekwaarde per 31 december	1.906.200	1.750.065

In 2020 zijn er geen woningen onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. Het aantal resterende woningen blijft 15. In 2019 heeft er een schattingswijziging plaatsgevonden.

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 25%. Daarnaast heeft Mijande Wonen een terugkoop verplichting (verantwoord onder 9). Het aandeel van Mijande Wonen in de waarde ontwikkeling van de woning is 50%.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de WOZ-waarde geïndexeerd naar ultimo 2020 conform stijging handboek (provincie Overijssel). Gedurende 2020 is er evenals 2019 geen woning onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. Het betreft 15 woningen.

* In 2019 heeft er een schattingswijziging plaatsgevonden. Hierdoor is de verplichting met € 0,5 miljoen aangepast. Deze is via de resultatenrekening verwerkt onder de post 22, waar deze gesaldeerd is met de mutatie van de waardering.

31-12-2020	31-12-2019
€	€

Overige schulden

Boekwaarde per 1 januari	13.585.237	8.593.445
Waardeverandering in boekjaar	5.010.867	4.991.792
Boekwaarde per 31 december	18.596.104	13.585.237

Onder de overige schulden is de marktwaarde opgenomen van de embedded derivaten. Als gevolg van de verdere daling van rente is de waarde van derivaten op een drietal leningen verder gedaald, waardoor de schuldpositie is toegenomen. Er is voor de embedded derivaten geen sprake van marktwaardeverrekening en/of het aanhouden van een verplichte liquiditeitsbuffer.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	77.143	77.143
Schulden aan kredietinstellingen	4.634.987	3.210.382
	<u>4.712.130</u>	<u>3.287.525</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>1.340.413</u>	<u>1.512.652</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	403.476	426.663
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	136.791	143.018
	<u>540.267</u>	<u>569.681</u>
Schulden terzake van pensioenen		
Schulden ter zake van pensioenen	<u>55.564</u>	<u>44.606</u>
Overige schulden		
Vakantiedagenverplichting	150.061	103.745
Energiebelasting	14.145	19.166
Te betalen accountantskosten	50.760	51.582
Te verrekenen servicekosten	12.121	4.695
Projectsubsidies	-	81.455
Overige schulden	-	67.550
	<u>227.087</u>	<u>328.193</u>
Overlopende passiva		
Glas- en andere fondsen	146.073	153.737
Niet vervallen rente leningen o/g	1.765.197	1.899.072
Vooruitontvangen huren Brede School Vriezenveen *	1.623.966	1.717.656
Vooruitontvangen huren overig	237.711	188.281
Overige	9.651	13.651
	<u>3.782.598</u>	<u>3.972.397</u>

* Betreft huurcontract tot en met 2051. Langlopend deel betreft € 1.530.274.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Mijande Wonen dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Mijande Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's en ook looptijdrisico's te beperken behoudens extendible leningen. De voorwaarden waaronder derivaten kunnen worden afgesloten, zijn vastgelegd in het treasurystatuut en het treasury-jaarplan. De grondslagen hiervoor zijn in overeenstemming met de beleidsregels van de minister.

Binnen het treasurybeleid dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het aangaan van (nieuwe) derivaten niet toegestaan.

Kredietrisico

Stichting Mijande Wonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de groep enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnens Stichting Mijande Wonen.

Liquiditeitsrisico

Om te waarborgen dat Stichting Mijande Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2 miljoen (2019: € 2 miljoen).

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Valutarisico

Stichting Mijande Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting Mijande Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen vanuit de landelijke overheid leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Mijande Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt.

Mijande Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd.

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen aan de rentebandbreedte van individuele transacties en het aantal transacties en de totale omvang daarvan per tegenpartij.

Reële waarde

De totale leningenportefeuille bedraagt ultimo boekjaar € 154,7 miljoen (2019 € 161,6 miljoen). De marktwaarde bedraagt € 212 miljoen (2019: € 210,4 miljoen). Voor de marktwaarde berekening van de leningenportefeuille is gebruikt gemaakt van de IRS-curve op basis van de 6-maands Euribor curve. De marktwaarde is exclusief de waardering van de embedded derivaten. Deze is apart verantwoord onder de overige schulden (Zie 9.)

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Stichting Mijande Wonen een aangegane obligoverplichting van € 5,9 miljoen (2019: € 6,2 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Pensioenregeling

De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW en wordt ook door hen uitgevoerd.

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- " Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
 - " Er is sprake van een middelloonregeling.
 - " De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
 - " De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
 - " Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.
- De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:
1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
 2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
 3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019: 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

Operationele leaseverplichting

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten betreffen het gebruik van kopieermachines en bedraagt € 22.605 per jaar. Na balansdatum resteerd een looptijd van 4 maanden (tot 1 mei 2021).

Investeringsverplichting

Voor de energiesprong projecten zijn ultimo 2020 reeds contracten aangegaan voor een bedrag ter grootte van € 366.000 (2019: € 2.800.000).

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	31.677.354	30.982.359
Onroerende zaken niet zijnde woningen	860.538	902.638
	<u>32.537.892</u>	<u>31.884.997</u>
Huurderving wegens leegstand	-194.344	-258.718
Huurderving wegens sloop	-35.424	-61.646
Huurderving wegens verkoop	-46.583	-30.974
Huurderving wegens leegstand niet zijnde woningen	-39.381	-87.409
	<u>32.222.160</u>	<u>31.446.250</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen leveringen en diensten	519.134	454.027
Derving leegstand/oninbaar	-12.200	-7.623
Te verrekenen met verhuurder	-12.119	-5.196
	<u>494.815</u>	<u>441.208</u>
13. Lasten servicecontracten		
Kosten leveringen en diensten	466.344	486.900
Niet verrekende servicecontracten	27.477	20.470
	<u>493.821</u>	<u>507.370</u>
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>1.387.076</u>	<u>1.427.796</u>
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Lonen en salarissen	2.847.893	2.497.943
Sociale lasten	433.171	404.783
Pensioenlasten	464.955	357.132
	<u>3.746.019</u>	<u>3.259.858</u>
Personeelsleden		
Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 49,4 FTE in dienst (2019: 42,5). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.		
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	3.746.019	3.259.858
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	860.036	1.807.628
Overige personeelskosten	289.107	220.667
Huisvestingskosten	194.550	165.237
Algemene kosten	1.584.569	1.734.042
RvC	94.399	85.234
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>6.768.680</u>	<u>7.272.666</u>

	2020	2019
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.387.076	1.427.796
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.666.024	1.742.021
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	71.296	67.329
- Waardeveranderingen (nieuwbouw/verbeteren)	454.714	537.406
- Overige activiteiten	139.203	99.818
- Overige organisatiekosten	2.662.655	3.024.730
- Leefbaarheid	387.712	373.566
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>6.768.680</u>	<u>7.272.666</u>

Niet direct toerekenbare organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte/loonsom (2019: idem). Op basis hiervan is bovenstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Dagelijks onderhoud	1.293.512	1.387.964
Mutatie onderhoud	571.898	742.716
Planmatig onderhoud	2.247.834	2.937.542
Contract onderhoud	1.285.264	1.176.259
Planmatig douche- keuken en toilet renovaties en CV	474.195	517.859
Planmatig onderhoud uitgesteld (narooi)	1.462.706	1.722.734
Woningverbetering/energiesprong	353.466	-
Bijdrage onderhoud VvE woningen *	-	121.225
Aanmaken energielabels	267.403	78.335
Toerekening organisatiekosten direct	88.892	83.595
Toerekening organisatiekosten	1.577.132	1.742.021
Dekking uren - werkopdrachten	-541.862	-575.442
	<u>9.080.440</u>	<u>9.934.808</u>

* Vanaf 2020 worden deze kosten verantwoord onder planmatig respectievelijk contractonderhoud.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.395.974	1.366.209
Verzekeringen	123.420	86.623
Verhuurdersheffing	3.709.593	3.576.620
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	11.388	22.137
Contributie Aedes	35.158	33.917
Kosten in verband met leegstand	29.456	37.902
Kosten Vereniging Woon	16.695	12.059
Heffing Aw*	-	27.479
Kosten KWH	24.800	24.503
Overige kosten	125.438	191.884
	<u>5.471.922</u>	<u>5.379.333</u>

* De heffing Autoriteit woningcorporaties is in 2020 verantwoord onder overige organisatiekosten.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Opbrengst verkoop huurwoningen	4.342.710	2.224.555
Verkoopkosten	-95.096	-60.863
	<u>4.247.614</u>	<u>2.163.692</u>

	2020	2019
	€	€
18. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	71.296	67.329

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde marktwaarde	3.184.043	1.327.514
------------------------	-----------	-----------

In het verslagjaar zijn 23 woningen, waarvan 2 niet Daeb-woningen verkocht. In 2019 zijn 11 woningen (waarvan 1 niet Daeb), 1 bedrijfspand en 1 grondkavel (DAEB) verkocht.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Dit betreft de waardeverandering van het vastgoed in ontwikkeling.

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele top aankoop	-198.830	-
Onrendabele top nieuwbouw IO	-781.847	-2.922.645
Onrendabele top Energiesprong IO	-2.783.604	-14.273.949
Overige waardeveranderingen	-28.139	-2.930
Waardeverandering voorraad grondposities (balanspost voorraad)	-	346.480
Nagekomen kosten opgeleverde projecten	-107.395	-295.286
Toegerekende organisatiekosten	-454.714	-537.406
Dekking interne uren op nieuwbouw en herstructureringen	246.512	355.283
	<u>-4.108.017</u>	<u>-17.330.453</u>

Voor een toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de grondslagen voor de waardering van activa en passiva.

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Toename marktwaarde	36.493.780	57.203.576
Afname marktwaarde	-4.222.464	-959.000
	<u>32.271.316</u>	<u>56.244.576</u>

Voor een toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva.

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Toename	78.068	389.633
---------	--------	---------

Voor een toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

23. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten voormalig DBE	225.162	237.162
Opbrengsten overige activiteiten	20.023	18.262
	<u>245.185</u>	<u>255.424</u>

	2020	2019
	€	€
24. Kosten overige activiteiten		
Nutsvoorzieningen	423.421	334.279
Toegerekende organisatiekosten	139.203	99.818
	<u>562.624</u>	<u>434.097</u>

Er loopt een onderzoek naar mogelijke verkoop van voormalig Dinkelborg Energie (WKO-installaties).

25. Overige organisatiekosten

Heffing Aw *	25.120	-
Toegerekende organisatiekosten	2.662.655	3.024.730
	<u>2.687.775</u>	<u>3.024.730</u>

* De heffing Autoriteit woningcorporaties is in 2019 verantwoord onder overige directe operationele lasten.

Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening	62.590	94.000
Idem nagekomen kosten voorgaand jaar	-	34.000
Andere controleopdrachten o.a. dVi	9.360	9.000
Idem nagekomen kosten voorgaand jaar	-	12.000
Fiscaal advies KPMG	40.436	32.897
Fiscaal advies PWC	9.264	13.167
Fiscaal advies BDO	-	940
	<u>121.650</u>	<u>196.004</u>

26. Leefbaarheid

Leefbaarheid	51.598	58.518
Toegerekende organisatiekosten	387.712	373.566
	<u>439.310</u>	<u>432.084</u>

Leefbaarheid is niet cyclisch.

Financiële baten en lasten

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen o/g	-4.894.062	-5.287.612
Kosten WSW	-39.053	-36.665
Amortisatie rentederivaten	-128.941	-125.270
Mutatie embedded derivaten *)	-5.010.867	-4.991.792
Overige rentelasten	418	-23.220
	<u>-10.072.505</u>	<u>-10.464.559</u>

*) Als gevolg van de verdere daling van de rente is de waarde van embedded derivaten op een drietal leningen verder gedaald.

28. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
	€	€
Dotatie latentie compensabele verliezen	-3.891.161	1.503.412
Dotatie latentie verkoopvijver *	-	-57.051
Dotatie latentie afschrijvingspotentie	-183.168	-310.815
Dotatie latentie WOZ opwaarderingspotentie *	-	6.124.452
Dotatie latentie embedded derivaten	1.002.174	998.358
Dotatie latentie geamortiseerde rente	25.788	25.054
Dotatie latentie disagio	-60.919	-39.935
	<u>-3.107.286</u>	<u>8.243.475</u>

* In 2019 heeft er een wijziging plaatsgevonden van de belasting latenties (VPB). Deze wijziging heeft betrekking op de latentie verkoopvijver en de WOZ opwaarderingspotentieel. Deze zijn komen te vervallen en zijn in het resultaat van 2019 verwerkt.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 9,9 % (2019: -20,3%).

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2020	2019
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	32.000.329	40.610.710
<i>Af:</i>		
Waardeveranderingen (niet fiscaal)	-28.449.569	-39.695.000
Correctie onderhoud	-1.781.998	-11.805.393
Verkoopopbrengst volgens W&V	-1.063.571	-701.711
Verkoopopbrengst fiscaal boekverlies	-42.873	-
Fiscale afschrijving	-1.143.532	-1.087.579
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-142.000	-250.000
Fiscaal verlies - oude projectkosten	-	-1.149.000
Overige correcties	9.404	-163.864
<i>Bij:</i>		
WOZ mutatie	17.247.355	14.151.306
Correctie waardeverandering embedded derivaten	5.010.867	4.992.000
Niet-aftrekbare ATAD rente	1.763.887	4.614.092
Geamortiseerde rente	128.941	126.000
Fiscale activering rente MVA in ontwikkeling	32.000	31.955
	<u>-8.431.090</u>	<u>-30.937.194</u>
Totaal correctie op commercieel resultaat		
Belastbaar bedrag	<u>23.569.239</u>	<u>9.673.516</u>

Fiscaliteiten

Mijande Wonen heeft de afgelopen jaren geen vennootschapsbelasting betaald als gevolg van de toepassing van een specifieke fiscale faciliteit (de zogeheten 'herbestedingsreserve') en de mogelijkheid om fiscale winsten te verrekenen met eerder verantwoorde fiscale verliezen.

Mijande Wonen is ook in 2020 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Mijande Wonen heeft namelijk met ingang van 2014 gekozen voor een fiscale afwaarderingsstrategie: huurwoningen die met 15% of meer in WOZ-waarde zijn gedaald ten opzichte van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008, zijn afgewaardeerd naar de fiscaal lagere boekwaarde. Naar verwachting bedraagt de omvang van deze waardemutatie per ultimo 2020 € 14,6 miljoen (een fiscale last). Het saldo compensabele verliezen komt per ultimo 2020 uit op € 21 miljoen. De Belastingdienst heeft in het kader van vooroverleg schriftelijk akkoord gegeven op (de uitgangspunten van) deze fiscaal strategische keuze.

Mijande Wonen is zich terdege bewust van het feit dat de afwaardering moet worden teruggenomen zodra de WOZ-waarden van de betreffende huurwoningen weer stijgen. De toekomstige fiscale verplichting die hieruit voort kan vloeien, is niet gewaardeerd. Dat neemt uiteraard niet weg dat Mijande Wonen onder meer in de begroting en liquiditeitsplanning rekening houdt met deze (mogelijk) uitgestelde belastingverplichting. Momenteel zal de genomen compensabele verliezen in zijn geheel kunnen worden gecompenseerd met toekomstige winsten. Op basis van de huidige cijfers is er geen sprake van verliesverdamping. De verwachting is dat vanaf 2022 vennootschapsbelasting moet worden betaald.

11 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Huurbevriezing

In februari 2021 is besloten dat per 1 juli 2021 de huurprijs van de sociale huurwoningen bevroren worden. De minister heeft toegezegd de financiële gevolgen van deze huurbevriezing te compenseren middels een verlaging van de verhuurderheffing. Gezien het feit dat hiermee in het waarderingshandboek geen rekening mee is gehouden is de vraag welke impact dit op de jaarrekening 2020. De verwachting is dat de financiële gevolgen van de huurbevriezing en de verlaging van de verhuurderheffing elkaar compenseren (al kan dit per woningcorporatie verschillen). Mijande Wonen heeft zowel in de marktwaarde als de beleidswaarde geen rekening gehouden met de huurbevriezing.

Op 9 februari 2021 heeft de sector met een grote meerderheid (88 procent) gekozen voor een structurele oplossing van de financiële problemen van Vestia. Daarmee heeft de sector aangegeven de problemen van Vestia op te willen lossen. Primair voor de huurders van Vestia, maar ook voor de sector. Wij ondersteunen dit voorstel, omdat dit zowel voor de huurders en toekomstige huurders van Vestia en de volkshuisvesting in het algemeen duurzaam opgelost dient te worden. Mijande Wonen gaat de komende 40 jaar circa 2,8 miljoen euro bijdragen, afhankelijk van de deelname van de sector. Het blijft zorgelijk dat deze bijdrage opgehoest moet worden door de huurders. We verwachten dan ook dat dit gecompenseerd wordt door het afschaffen van de verhuurderheffing."

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 26 juni 2020. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

12 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	572.443.040	-	-	572.443.040	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	29.535.634	-	29.535.634	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.096.888	-	-	2.096.888	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	132.100	-	-	132.100	-
	<u>574.672.028</u>	<u>29.535.634</u>	<u>-</u>	<u>604.207.662</u>	<u>-</u>
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	2.901.950	-	-	2.901.950	-
Financiële vaste activa					
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	22.494.653	-	-22.494.653	-	-
Interne lening	7.040.000	-	-7.040.000	-	-
Latente belastingvordering	8.643.646	474.695	-	9.118.341	-
Overige vorderingen	322.334	-	-	322.334	-
	<u>38.500.633</u>	<u>474.695</u>	<u>-29.534.653</u>	<u>9.440.675</u>	<u>-</u>
Vlottende activa					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.687.457	-	-	1.687.457	-
Grondposities	-	1.163.050	-	1.163.050	-
Overige voorraad onderhoudsmaterialen	104.030	37.308	-	141.338	-
	<u>1.791.487</u>	<u>1.200.358</u>	<u>-</u>	<u>2.991.845</u>	<u>-</u>
Vorderingen					
Huurdebiteuren	261.060	9.197	-	270.257	-
Overheid	15.396	-	-	15.396	-
Overige vorderingen	1.701.160	3.896	-1.498.372	206.684	-
Overlopende activa	54.312	9.521	-	63.833	-
	<u>2.031.928</u>	<u>22.614</u>	<u>-1.498.372</u>	<u>556.170</u>	<u>-</u>
	<u>619.209.596</u>	<u>34.213.311</u>	<u>-31.033.025</u>	<u>622.389.882</u>	<u>-</u>
Liquide middelen	<u>-688.430</u>	<u>2.980.010</u>	<u>-</u>	<u>2.291.580</u>	<u>-</u>

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Herwaarderingsreserve	343.039.084	8.933.735	-8.933.735	343.039.084	-
Overige reserves	66.114.046	12.617.693	-12.617.693	66.114.046	-
Resultaat boekjaar	28.893.043	943.225	-943.225	28.893.043	-
	<u>438.046.173</u>	<u>22.494.653</u>	<u>-22.494.653</u>	<u>438.046.173</u>	<u>-</u>
Voorzieningen					
Onrendabele investeringen en herstructureringen	3.166.239	-	-	3.166.239	-
Latente belastingverplichtingen	61.960	2.507	-	64.467	-
	<u>3.228.199</u>	<u>2.507</u>	<u>-</u>	<u>3.230.706</u>	<u>-</u>
Langlopende schulden					
Schulden aan overheid	3.680.000	250.047	-	3.930.047	-
Schulden aan kredietinstellingen	144.896.042	1.126.551	-	146.022.593	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.906.200	-	-	1.906.200	-
Overige schulden	18.596.104	-	-	18.596.104	-
Interne lening	-	7.040.000	-7.040.000	-	-
	<u>169.078.346</u>	<u>8.416.598</u>	<u>-7.040.000</u>	<u>170.454.944</u>	<u>-</u>
Kortlopende schulden					
Schulden aan overheid	-	77.143	-	77.143	-
Schulden aan kredietinstellingen	4.597.416	37.571	-	4.634.987	-
Schulden aan leveranciers	1.340.413	-	-	1.340.413	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	536.269	3.998	-	540.267	-
Schulden terzake van pensioenen	55.564	-	-	55.564	-
Overige schulden	220.413	1.505.046	-1.498.372	227.087	-
Overlopende passiva	2.106.803	1.675.795	-	3.782.598	-
	<u>8.856.878</u>	<u>3.299.553</u>	<u>-1.498.372</u>	<u>10.658.059</u>	<u>-</u>
	<u><u>619.209.596</u></u>	<u><u>34.213.311</u></u>	<u><u>-31.033.025</u></u>	<u><u>622.389.882</u></u>	

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	30.469.710	1.752.450	-	32.222.160	-
Opbrengsten servicecontracten	404.076	90.739	-	494.815	-
Lasten servicecontracten	-405.207	-88.614	-	-493.821	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.333.142	-53.934	-	-1.387.076	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.730.877	-349.563	-	-9.080.440	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.318.076	-153.846	-	-5.471.922	-
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.086.484	1.197.232	-	16.283.716	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.739.103	508.511	-	4.247.614	-
Toegerekende organisatiekosten	-68.524	-2.772	-	-71.296	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.900.218	-283.825	-	-3.184.043	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	770.361	221.914	-	992.275	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.085.974	-22.043	-	-4.108.017	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.024.738	246.578	-	32.271.316	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	78.068	-	-	78.068	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.016.832	224.535	-	28.241.367	-
Opbrengsten overige activiteiten	158.154	87.031	-	245.185	-
Kosten overige activiteiten	-393.739	-168.885	-	-562.624	-
Nettoresultaat overige activiteiten	-235.585	-81.854	-	-317.439	-
Overige organisatiekosten	-2.583.264	-104.511	-	-2.687.775	-
transporteren	41.054.828	1.457.316	-	42.512.144	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Transport	41.054.828	1.457.316	-	42.512.144	-
Leefbaarheid	-422.227	-17.083	-	-439.310	-
Bedrijfsresultaat	40.632.601	1.440.233	-	42.072.834	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.847.618	-224.887	-	-10.072.505	-
Resultaat voor belastingen	30.784.983	1.215.346	-	32.000.329	-
Belastingen	-2.835.165	-272.121	-	-3.107.286	-
Resultaat niet-DAEB	943.225	-	-943.225	-	-
Resultaat na belastingen	28.893.043	943.225	-943.225	28.893.043	-

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroom uit operationele activiteiten

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	30.544.005	1.661.428	-	32.205.433	-
Vergoedingen	677.046	133.650	-	810.696	-
Overige bedrijfsontvangsten	43.474	14.963	-	58.437	-
Ontvangen interest	176.640	-	-	-	176.640
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>31.441.165</u>	<u>1.810.041</u>	-	<u>33.074.566</u>	<u>176.640</u>
<i>Operationele uitgaven</i>					
Betalingen aan werknemers	-3.553.199	-145.658	-	-3.698.857	-
Onderhoudsuitgaven	-7.606.040	-304.800	-	-7.910.840	-
Overige bedrijfsuitgaven	-5.129.176	-504.502	-	-5.633.678	-
Betaalde interest	-4.972.385	-231.773	-	-5.027.518	-176.640
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-38.970	-	-	-38.970	-
Verhuurdersheffing	-3.709.593	-	-	-3.709.593	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-54.707	-2.007	-	-56.714	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-25.064.070</u>	<u>-1.188.740</u>	-	<u>-26.076.170</u>	<u>-176.640</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>6.377.095</u>	<u>621.301</u>	-	<u>6.998.396</u>	-
transporteren	6.377.095	621.301	-	6.998.396	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Transport	6.377.095	621.301	-	6.998.396	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.750.177	508.511	-	4.258.688	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur	-1.579.255	-	-	-1.579.255	-
Verbeteruitgaven	-3.203.490	-3.440	-	-3.206.930	-
Sloopuitgaven	-90.312	-	-	-90.312	-
Investerings overig	-222.032	-	-	-222.032	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-5.095.089	-3.440	-	-5.098.529	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-1.344.912	505.071	-	-839.841	-
<i>FVA</i>					
Ontvangsten overig	640.000	-	-	-	640.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-704.912	505.071	-	-839.841	640.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.784.773	-	-	-6.784.773	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-753.922	-	-113.922	-640.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-6.784.773	-753.922	-	-6.898.695	-640.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.784.773	-753.922	-	-6.898.695	-640.000
	-1.112.590	372.450	-	-740.140	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Stichting Mijande Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
Liquide middelen					
Mutatie liquide middelen	-1.112.590	372.450	-	-740.140	-
Liquide middelen per 1 januari	424.160	2.607.560	-	3.031.720	-
Liquide middelen per 31 december	-688.430	2.980.010	-	2.291.580	-
	-1.112.590	372.450	-	-740.140	-

WNT-VERANTWOORDING 2020 STICHTING MIJANDE WONEN

De WNT is van toepassing op Stichting Mijande Wonen. Het voor Stichting Mijande Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (tot 12 maanden).

Gegevens 2020

	M. Maatman (1a)	P.S.M. Ruigrok (1b)
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder a.i.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.539	-
Beloningen betaalbaar op termijn	23.261	-
<i>Subtotaal</i>	161.800	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	161.800	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder a.i.
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/2 - 31/12	1/1 - 6/3
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.377	27.405
Beloningen betaalbaar op termijn	19.574	-
<i>Subtotaal</i>	139.951	27.405
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	148.241	39.200
Bezoldiging	139.951	27.405

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

	L.H.J.M. Sanders	G. Verkerk	
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 30/6	1/7 - 31/12	1/1 - 30/6
Bezoldiging			
Bezoldiging	7.875	7.875	5.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.600	12.600	8.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

	L.H.J.M. Sanders	G. Verkerk	
Functiegegevens	Voorzitter	N.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	N.v.t.	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.000	-	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	-	16.200

Gegevens 2020

	I. Kahraman	A. Rosier	F.G.M. Weusthof
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.500	10.500	10.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

	I. Kahraman	A. Rosier	F.G.M. Weusthof
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.000	10.000	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	16.200	16.200

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2020 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ondertekening van de jaarrekening

Vriezenveen, 25 juni 2021

Directie voor akkoord

Mevr. M. Maatman

Raad van commissarissen voor akkoord

Dhr. G. Verkerk (Voorzitter)

Dhr. I. Kahraman

Dhr. F.G.M. Weusthof

Mevr. A. Rosier

Mevr. A.G.M. Ermers

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Stichting Mijande Wonen is geen bepaling ten aanzien van de resultaatbestemming opgenomen. In artikel 30 lid 2 van de statuten is bepaald dat in geval van vereffening van de stichting het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

2 Controleverklaring

De controleverklaring is op de pagina hierna opgenomen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Mijande Wonen te Vriezenveen gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Mijande Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020;
2. De winst- en verliesrekening over 2020; en
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Mijande Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 86 tot en met 88). Hierin staat beschreven dat Stichting Mijande Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert merendeels tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestingsverslag;
- Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Zwolle, 25 juni 2021

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend
 drs. E.H.J.D. Damman RA